Das deutsche Wohnungsmietrecht nach den Vertragsformularen der Vermietervereine.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der

Hohen juristischen Fakultät

der

Großherzoglich Badischen

Ruprecht-Karls-Universität in Heidelberg

vorgelegt von

Rudolf Breuer

Gerichtsreferendar

zu

Düsseldorf.

Heesen & Kaiser, Kempen (Rhein).

1914



Berichterstatter:

Prof. Dr. Heinsheimer.

Meinen lieben Eltern
in Dankbarkeit gewidmet.

Inhaltsverzeichnis.

I. Einleitung.

Der dritte Titel des Rechts der Schuldverhältnisse des B. G. B. befaßt sich in den §§ 535—580 eingehend mit der Regelung des deutschen Mietrechts. Der Gesetzgeber hat dabei das Mietverhältnis in der Art gestaltet, daß Lasten und Rechte aus dem Mietvertrage gleichmäßig zwischen Vermieter und Mieter verteilt sind, jedoch grundsätzlich, ohne dieser Regelung eine zwingende Natur zu geben. Es gilt vielmehr auch hier, wie überall im Recht der Schuldverhältnisse das Prinzip der Vertragsfreiheit, m. a. W. die angezogenen gesetzlichen Bestimmungen treten grundsätzlich hinter eine eventuelle anderweitige vertragliche Regelung des Mietverhältnisses zurück; die Parteien sind an die gesetzlichen Richtlinien mit Ausnahme einzelner nicht gehalten, können vielmehr dem Mietvertrag unter Wahrung der typischen Vertragsart einen beliebigen Inhalt geben.

Bei dieser Sachlage nimmt es nicht Wunder, daß sich die Vertragswillkür auch in einem hohen Maße der Regelung des Mietverhältnisses bemächtigt. Insbesondere bildet die vertragliche Gestaltung des Rechts der Wohnungsmiete einen Gegenstand lebhafter Erörterungen zwischen den beteiligten Parteien. Der Streit der Vermieter und Mieter gipfelt dabei in einem Für und Gegen den sogenannten Mietvertrag der Vermietervereine: Die Vermieter haben sich nämlich zur besseren Wahrung ihrer Interessen schon früh in örtlichen Vermietervereinen zusammengeschlossen, deren erste Tätigkeit es war, einen Vertrag zu schaffen, der unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse allgemein die Interessen der Vermieter außerordentlich weitgehend berücksichtigte, während er andererseits die gesetzlichen

Rechte des Mieters wesentlich beschnitt.*) Dieser Vertragstyp — in Form eines Mietbüchleins oder Druckformulars niedergelegt und von den Vermietervereinen seinen Mitgliedern zur Verwendung beim Abschluß von Mietverträgen empfohlen — gelangte dank der vortrefflichen Organisation der Vermieter und dem mangelhaften Zusammenschluß der Mieter schon bald zu einer derartigen Verbreitung, daß er die Grundlage einer weit überwiegenden Mehrzahl der Mietverhältnisse bildete.

Neuerdings hat sich diese Sachlage etwas verschoben, namentlich hat in jüngerer Zeit eine eifrige Agitation seitens der Mieter gegen die Verwendung der genannten Formulare eingesetzt. In vielen Städten, so z. B. Heidelberg, Frankfurt a. Main u. a. haben sich auch ihrerseits die Mieter in Mietervereinen zusammengeschlossen, um auf diesem Wege die Herrschaft der Vertragsformulare der Vermietervereine zu stürzen. Partei für die Mieter haben ferner die sogenannten „gemeinnützigen Vereine" und „sozialen Baugesellschaften" durch Aufstellung gemäßigter Formulare genommen, so z. B. in Heidelberg. In jüngster Zeit ist dann endlich noch eine umfangreiche Kampfbroschüre, „Groß-Berliner Mietverträge" betitelt, von Dr. Paul Eltzbacher, Prof. der Rechte an der Handels-Hoch-Schule-Berlin, Berlin 1913, erschienen, in der die Formulare der Berliner Vermietervereine als wucherisch einer scharfen Kritik unterzogen werden, und eine gründliche Änderung der heutigen Zustände verlangt wird.

Die Bemühungen der Mieter und ihres Anhanges sind denn auch, wie schon angedeutet, nicht ohne Erfolg geblieben, was aus der Tatsache erhellt, daß an manchen Orten, so z. B. Heidelberg ein Vertragsformular durch Vereinbarung zwischen dem Haus- und Grundbesitzerverein und dem Mieterverein festgestellt worden ist, in dem die Rechte und Pflichten der Parteien gleichmäßig verteilt sind.

Trotz alledem ist die Verwendung der Mietvertragsformulare der Haus- und Grundbesitzervereine auch heute noch eine außerordentlich starke. Man kann ohne Übertreibung sagen, daß sie auch heute noch, d. h. zur Zeit der Fertigstellung der vorliegenden Monographie (Frühjahr 1914) trotz der immer stärker werdenden Anfeindungen für die Mehrzahl der Mietverträge grundlegend sind.

Im Hinblick auf das Interesse, das angesichts dieser

*) Im Anfang ist als Typ der heute gebräuchlichen Mietvertragsformulare der Vermietervereine dasjenige des Düsseldorfer Haus- und Grundbesitzervereins zum Abdruck gebracht.

Sachlage heute in steigendem Maße den Formularen der Vermietervereine entgegengebracht wird, hat der Verfasser dieses es sich zur Aufgabe gemacht,

> das deutsche Wohnungsmietrecht nach den Vertragsformularen der Vermietervereinen darzustellen.

Er hat zu diesem Zwecke die in den wichtigsten deutschen Städten, darunter die in sämtlichen Großstädten gebräuchlichen Mietvertragsformulare der Vermietervereine, insgesamt über 60 Stück einem eingehenden Studium und Bearbeitung unterzogen und einschlägige Fragen, wo es nötig schien, mit Fachmännern besprochen. Von einer besonderen Behandlung der in manchen Städten, so Düsseldorf, Breslau, Berlin, Frankfurt a. M. u. a. neben den gewöhnlichen Wohnungsmietverträgen bestehenden Kleinwohnungsmietverträge hat der Verfasser dabei mit Rücksicht darauf Abstand genommen, daß dieser Typ, an Hand der an gleicher Stelle üblichen gewöhnlichen Wohnungsmietverträge in Auszugsform verfaßt, von unwesentlichen Aenderungen abgesehen dieselben Bestimmungen enthält, wie sein Vorbild, nur in erheblich knapperer, kürzerer Form.

II. Abhandlung.

§ 1.
Begriff des Mietvertrages.

Der Begriff des Wohnungsmietvertrages ist den Bestimmungen der §§ 535 ff. B. G. B. zu entnehmen. Hiernach ist der Wohnungsmietvertrag ein Vertrag, durch den sich der Vermieter zur Gewährung des Gebrauchs eines oder mehrerer Wohnräume während der Mietzeit verpflichtet, der Mieter seinerseits zu einer Gegenleistung irgendwelcher Art. Der Vermieter übernimmt also durch den Abschluß des Wohnungsmietvertrages die obligatorische Verpflichtung, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Wohnung zu gewähren, d. h. dafür zu sorgen, daß sie für seinen tatsächlichen Gebrauch bereit steht. Der Umfang des seitens des Vermieters zu gewährenden Gebrauchs kann dabei naturgemäß in den einzelnen Fällen ein sehr verschiedener sein (vergl. unten § 5). — Der Mieter seinerseits ist zur Bewirkung einer Gegenleistung beliebiger Art verpflichtet. Essential ist weiterhin dem Mietvertrage die Beschränkung auf Zeit.

§ 2.
Gegenstand des Wohnungsmietvertrages.

Wie schon der Name des Wohnungsmietvertrages verrät, ist Gegenstand der Miete, bezw. korrekter der Gebrauchsgewährung allgemein eine Wohnung, ein Begriff, quantitativ wie qualitativ allerdings im einzelnen Falle durchaus unterschiedlich, wie dies ein Blick auf die ersten Seiten, bezw. Paragraphen der Mietverträge zeigt.

Als Gegenstand der Miete werden dort in bunter Reihe angeführt: Parterre-, Etagen-, Stock-, Mansardenwohnungen, Wohnungen des Vorder-, Seiten-, Hinter-, Anbau- und Gartenhauses, Wohnungen straßen- und Woh-

nungen gartenwärts, Wohnungen aus einem und solche aus mehreren Räumen, Wohnungen mit Garten und Bleiche und ohne dieselben, endlich Wohnungen mit und Wohnungen ohne Nebenräume, als da sind: Baderaum, Küche, Waschküche, Vorraum, Trockenboden, Kellerraum und Bodenzimmer.

§ 3.

Abschluß des Vertrages.

1. Die Vertragsparteien und ihre Vertretung.

Zu Eingang ihrer Bestimmungen befassen sich die Mietvertragsformulare allgemein mit der Person der Mietparteien. Dies ist jedoch nicht dahin zu verstehen, daß nun etwa die subjektiven Voraussetzungen zum rechtswirksamen Abschlusse eines Wohnungsmietvertrages auf Seiten der Vertragsparteien zum Gegenstand der Erörterungen gemacht werden. Dieser Punkt wird vielmehr, zweifellos im Hinblick auf die hiermit in Bezug genommenen zwingenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 104 ff. B. G. B., nicht berührt. Dagegen wird die Frage der Rechtsstellung mehrerer Mieter, namentlich der Ehegatten, sowie die der Vertretung der Vertragsparteien zum Teil recht eingehend behandelt.

Nicht vorgesehen ist in den Vordrucken der allerdings ja auch wohl seltenere Fall, daß mehrere Personen als Vermieter auftreten. Demnach greift in diesem Punkte die gesetzliche Regelung in vollem Umfange durch: Die mehreren Vermieter haften für die Gewährung des Mietgebrauches als Gesamtschuldner. (§ 431 B. G. B.). — Die Rechte aus dem Mietvertrage stehen ihnen gleichfalls gemeinsam zu. — Eine Abmahnung, bezw. Kündigung gemäß §§ 550, 553 B. G. B. kann nur gemeinsam von allen Vermietern erfolgen, da eine Kündigung der Minderheit mit Rücksicht auf die Unteilbarkeit der Gebrauchsgewährung und der Rückgabepflicht nichtig ist. (So auch Mittelstein a. a. O. S. 62, Immerwahr S. 79—80, Arnold S. 137, Brückner S. 225, Niendorff S. 327 bezügl. der Kündigung ebenso, jedoch a. A. bezügl. der Abmahnung, S. 226, da es sich bei letzterer nicht um Ausübung eines Vermieterrechts handele, sondern darum, den Mieter auf die Vertragswidrigkeit aufmerksam zu machen. Dieses Argument schlägt jedoch m. E. deshalb nicht durch, weil die Abmahnung die notwendige Voraussetzung der unstreitig von allen Vermietern anzustellenden Unterlassungsklage

ist, und eine besondere Behandlung derselben, eben mit Rücksicht auf diese ihre Bedeutung, zum mindesten etwas Gekünsteltes hat.) — Ferner steht der Mietzins den mehreren Vermietern gemeinsam zu, jedoch kann gemäß § 432 B. G. B. jeder Einzelne von ihnen Zahlung an alle fordern. — Arglistiges Verhalten eines Mitvermieters endlich kann vom Mieter auch den anderen Vermietern gegenüber geltend gemacht werden. Eine Anfechtung braucht dabei nur einem Vermieter gegenüber erklärt zu werden. (vergl. im übrigen hierzu die oben angezogene Literatur).

Treten mehrere Personen als Mieter auf, so haften sie nach der gesetzlichen Regelung für den vertragsmässigen Gebrauch, sowie die Rückgabe der Wohnung als Gesamtschuldner. (§ 431 B. G. B.). — Mißbrauch der Wohnung durch einen Mieter berechtigt den Vermieter, die Wohnung zu kündigen und zwar mit Wirkung gegen alle. (so auch Staudinger zu § 550 B. G. B., Mittelstein S. 62). Eine Kündigung nur dem gegen den Vertrag verstoßenden Mieter gegenüber ist nicht zulässig. (vergl. Mittelstein a. a. O. S. 62 und im Recht 10, 273). Der Vermieter kann vielmehr nur sämtlichen Mietern gegenüber gemäß § 550 B. G. B. abmahnen oder gemäß § 553 B. G. B. kündigen. (So auch die herrschende Ansicht; a. A. Niendorff S. 226 bezügl. der Abmahnung, im übrigen vergl. hierzu die oben niedergelegte Ansicht des Verfassers über die verschiedene Behandlung von Abmahnung und Unterlassungsklage). — Zur Zahlung des Mietzinses sind die Mieter im Zweifel als Gesamtschuldner verpfichtet. (§ 427 B. G. B.) — Die von den mehreren Mietern eingebrachten Sachen unterliegen, gleichgültig, ob sie nur einem Mieter allein gehören oder nicht, dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters, da die eingebrachten Sachen eines jeden Mieters haften. — Berechtigt sind die mehreren Mieter aus dem Mietverhältnisse als Gesamtgläubiger gemäß § 432 B. G. B., insbesondere ist eine Kündigung nur gemeinsam von allen zulässig. Dabei ist eine Versetzung eines beamteten Mitmieters und der Tod eines Kontrahenten kein Grund zur vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses.

Mieten Ehegatten gemeinsam, so stehen sie grundsätzlich dem Vermieter nicht anders gegenüber, als andere gemeinschaftlich mietende Personen. (so auch Niendorff S. 53 § 11 Nr. 7, Mittelstein a. a. O. S. 75 und im Recht 10, 270). Es gilt also auch für sie alles das, was oben bezügl. der Mehrheit anderer Personen gesagt ist. Insbesondere sei noch hervorgehoben, daß der Ehefrau ein

Kündigungsrecht nicht zusteht, wenn der Ehemann stirbt. Anders liegt die Sache m. E., wenn der beamtete Ehemann der mitmietenden Ehefrau versetzt wird. In diesem Falle wird der Ehefrau ein Recht, die Wohnung ebenfalls gemäß § 570 B. G. B. zu kündigen, nach allgemeinen Grundsätzen zuzusprechen sein; denn die Ehefrau hat die Wohnung doch nur zur gemeinschaftlichen Benutzung mit ihrem Ehemanne gemietet, sie ist verpflichtet, dem Ehemanne gemäß § 1353 B. G. B. an seinen neuen Wohnsitz zu folgen. Sie nun an die Wohnung zu binden, wo der Ehemann versetzt ist, wäre eine nicht zu verkennende Unbilligkeit. (So auch Brückner S. 134, Staudiger zu § 570 II. 4. Enneccerus § 354 Nr. 16, Mittelstein S. 464, a. A. Planck zu § 570,6).

Diese gesetzliche Regelung der Rechtsstellung mehrerer Mieter ist von den Vertragsformularen zum wesentlichen Teile unterstrichen, wobei als interessante Erscheinung zu Tage tritt, daß der Vermieter nur äußerst ungern und selten mit einem Ehegatten allein kontrahiert. Die Regel ist vielmehr die, daß Eheleuten eine Mietwohnung nur gemeinschaftlich, zum Teil unter besonderer Betonung ihrer gesamtschuldnerischen Verpflichtung vermietet wird. Hervorzuheben ist ferner noch, daß die gesetzliche Regelung über Wirkung von Erklärungen des einen von mehreren Mietern durchweg dahin erweitert ist, daß die Erklärung eines von mehreren Mietern zugleich auch für die anderen gelten soll. (z. B. F. 23 § 13; 42 § 14). Im übrigen ist auch das Kündigungsrecht der Ehefrau nach § 570 B. G. B. vielfach durch anderweitige vertragliche Abmachung gegenstandslos gemacht, bezw. abgeändert. (Vergl. hierzu unten § 10 Ziff. 2, d, cc.)

Ein lebhafter Streit hat sich nun in der Praxis darüber erhoben, welche Bedeutung der bloßen Mitunterzeichnung des Mietvertragsformulars durch die Ehefrau beizumessen sei, ob durch sie die Ehefrau selbst Mieterin werde (so Dellevie S. 10 ff., Brückner S. 44 III., Arnold S. 127, Anm. 2 u. a.) oder nur akzessorische Pflichten übernähme, z. B. Bürgschaft (Franke a. a. O. S. 982, Beer S. 65) oder Haftung (Reichel S. 288, Staudinger zu § 435 B. G. B. Anm. 3 u. a.).

M. E. ist die Rechtslage die: Unterzeichnet die Ehefrau den Mietvertrag, der im Kopfe den Ehemann als Mieter aufführt, so geht daraus hervor, daß sie grundsätzlich keine Rechte aus dem Mietvertrage, sondern nur Pflichten haben soll. Inwieweit und welcher Art diese Verpflichtung sein soll, richtet sich natürlich endgültig nach

den Umständen des einzelnen Falles. Das Nächstliegende und Regelmäßige ist jedoch das, daß die Ehefrau durch die Mitunterzeichnung des Vertrages die Haftung für die Verpflichtungen des Ehemannes aus dem Vertrage mitübernehmen will und auch übernimmt. (So auch Reichel S. 288, Mittelstein S. 77). Zur Übernahme einer derartigen Verpflichtung genügt auch die bloße Unterschrift, da es sich um eine dem Formerfordernis des § 766 B. G. B. nicht unterliegende, sogenannte kumulative Schuldübernahme handelt. (vergl. hierzu R. G. 71 S. 118; 78, 38). Hat die mitunterzeichnende Ehefrau demnächst regelmäßig einerseits zwar, andererseits aber auch nur für die Verpflichtung des Ehemannes, des Mieters, einzustehen, so kann sie folgerichtig m. E. bei bloßer Mitunterzeichnung des Vertrages regelmäßig auch nicht als „Mieter" im Sinne des § 595 B. G. B. gelten. Ihre eingebrachten Sachen unterliegen daher regelmäßig auch nicht dem gesetzlichen Pfandrecht des Vermieters. (so auch Niendorff S. 54; a. A.: Mittelstein S. 77., Reichel S. 288 u. 437).

Was endlich die Vertretung der Vertragsschließenden anbetrifft, so ist eine solche nach den Vertragsformularen im Umfange des Vertragsinhalts allgemein zulässig und nach den gesetzlichen Bestimmungen über Vertretung zu beurteilen. Im vollen Umpfange gilt dieser Satz allerdings in der Praxis nur für den Vermieter. Hinsichtlich der Person des Mieters bestehen dagegen einer Reihe von Beschränkungen, wie im Laufe der Bearbeitung jeweils hervorgehoben ist.

2. Grenzen der Vertragsfreiheit.

Der Gesetzgeber des B. G. B. hat grundsätzlich die Regelung des Wohnungsmietvertrages, wie schon betont, der Vertragsfreiheit, dem Willen der Parteien überlassen. Die Folge ist somit die, daß der Umfang der Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sich in erster Linie nach ihren Vereinbarungen und erst in zweiter Linie nach den im B. G. B. niedergelegten gesetzlichen Bestimmungen richtet. Dabei ist jedoch wohl zu beachten, daß die Parteiwillkür keine schrankenlose ist, daß sie vielmehr durch gewisse allgemeine, wie auch spezielle Rechtsgrundsätze begrenzt ist.

Dies gilt zunächst von dem Satze, daß ein Wohnungsmietvertrag, welcher gegen die guten Sitten oder gegen ein gesetzliches Gebot verstößt, nichtig ist. — § 138 B. G. B. — Ein Vertrag über Vermietung einer Wohnung

zu Bordellzwecken z. B. ist nichtig, mag der Parteiwille auch noch so ernsthaft und bestimmt sein.

Nichtig sind ferner solche Mietverträge, die jemand unter Ausbeutung der Notlage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit zu seinem oder eines Dritten Vorteil abgeschlossen hat. (Siehe hierzu § 16 unten).

Gleichfalls sind Mietverträge, die nur zum Scheine abgeschlossen sind, nichtig. — § 117 B. G. B. —

Anfechtbar sind die Mietverträge, bei denen der Wille des einen Kontrahenten durch Irrtum, Zwang, Drohung oder arglistige Täuschung beeinflußt worden ist. (s. hierzu auch unten § 3, 3.)

Die gesetzliche Anfechtungsfrist des § 121 B. G. B. ist dabei zwingend.

Zwingend ist ferner die Bestimmung des § 540 B. G. B., wonach eine Vereinbarung, durch welche die Verpflichtung des Vermieters zur Vertretung von Mängeln der Mietwohnung erlassen oder beschränkt ist, nichtig ist, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt.

Weiterhin ist zwingend die in § 544 B. G. B. enthaltene Klausel, daß der Mieter das Recht habe, eine Wohnung wegen Gesundheitsgefährdung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen, selbst im Falle er diese Beschaffenheit bei Abschluß des Mietvertrages gekannt hat. Andererseits wird gegen die Gültigkeit des Verzichts auf Schadensersatzansprüche aus einem etwaigen gesundheitsgefährdenden Zustande der Wohnung nichts einzuwenden sein, da § 549 B. G. B. sich nicht auch hierauf erstreckt.

Inwieweit die Bestimmungen des B. G. B. über das gesetzliche Pfandrecht zwingend sind, wird unten § 8 im Zusammenhange behandelt.

Zwingendes Recht enthält weiter der § 567 S. 1 B. G. B., wonach ein Mietvertrag, der für eine längere Dauer als 30 Jahren geschlossen ist, nach Ablauf von 30 Jahren unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden kann.

Eine vereinbarte Konventionalstrafe für einen Verstoß gegen den Mietvertrag endlich, — solche finden sich des öfteren in den Mietverträgen, wie jeweils hervorgehoben werden wird, — kann von Gerichts wegen im Prozesse herab gesetzt werden.

Insofern also die Bestimmungen der Mietvertragsformulare diesen zwingenden Gesetzesvorschriften entgegen stehen, sind sie rechtlich nicht bindend.

3. Vollzug des Vertrages.

Was die Form des Abschlusses des Wohnungsmietvertrages anbetrifft, so vollzieht sich derselbe, soweit vorliegend von Interesse, unter Benutzung des an Ort und Stelle üblichen Mietformulars in der Weise, daß der Mietvertrag in zwei Exemplaren ausgefertigt und von beiden Parteien unterzeichnet wird. Eine jede der beiden Parteien erhält alsdann eine Ausfertigung. Dagegen ist es nicht üblich, daß der Mieter dem Vermieter bei Abschluß des Vertrages einen Betrag als Draufgabe zahlt. Eine Draufgabe ist nur in einem einzigen Formulare, dem Augsburger (F. 2. § 22) vorgesehen. Dabei ist die Frage ihrer rechtlichen Beurteilung nur insoweit angeschnitten, als bestimmt ist, daß der Betrag am ersten fälligen Mietzins in Abzug gebracht werden solle. Diese Klausel entspricht also der gesetzlichen Regelung, — § 337 B. G. B. — die auch im übrigen durchgreift. Die Draufgabe gilt somit im Zweifel nicht als Reugeld, sondern als Zeichen des erfolgten Vertragsschlusses, außerdem hat sie die Straffunktion nach Maßgabe des § 338 B. G. B.

Sehr häufig wird es nun vorkommen, daß der Mieter den Mietvertrag vollzieht, ohne vorher von seinem Inhalt näher Kenntnis zu nehmen. M. E. sind hierbei drei Fälle, die in ihrer rechtlichen Beurteilung auseinandergehen, zu unterscheiden:

Entweder der Mieter unterschreibt das Formular in bewußter Unkenntnis seines Inhalts in der ausgesprochenen Absicht, seinen Inhalt, wie er auch sei, zu erklären. Alsdann ist der im Mietformular niedergelegte Inhalt, soweit nicht andere Gesichtspunkte durchschlagen, maßgebend und für den Mieter bindend. Eine Anfechtung wegen Irrtums findet dann nicht statt; denn der Mieter hat eine Erklärung abgegeben, die mit seinem Willen vollkommen übereinstimmt. (so auch R. G. Bd. 62 S. 205).

Anders liegt der Fall, wenn der Mieter sich von dem Inhalte des Formulars eine bestimmte Vorstellung gemacht hat, wenn er der Ansicht war, seinen Inhalt zu kennen, z. B. von früheren Mietverhältnissen her, und es stellt sich nun später heraus, daß der Inhalt des Vertragsformulars mit dem vorgestellten Inhalt nicht übereinstimmt. Alsdann liegt auf Seiten des Mieters ein Irrtum über den Inhalt des ihm vorgelegten und von ihm vollzogenen Vertragsentwurfes vor. Der Mieter hat eine Erklärung abgegeben, die er in dieser Gestalt nicht abgeben wollte. Er ist zur Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums berechtigt.

Die dritte Möglichkeit ist die: Der Mieter vollzieht den Vertrag in bewußter Unkenntnis seines Inhalts, ohne sich viel Gedanken über die Tragweite dieser Handlung zu machen. Er hat vielleicht keine Zeit, den Vertragsentwurf durchzulesen, vielleicht ist es ihm zu lästig. Auch in diesem Fall wird m. E. der Mieter grundsätzlich im Umfange des Formulars verpflichtet. Er weiß bei der Unterzeichnung des Vertrages, worum es sich handelt, nämlich um den Abschluß eines Mietvertrages, dessen nähere Bestimmungen in dem ihm vorliegenden Formulare enthalten sind. Unterzeichnet er den Vertrag trotz und im Bewußtsein seiner Unkenntnis, so ist dies m. E. ein unzweideutiges Zeichen dafür, daß er geneigt ist, zu den in dem Vertragsentwurfe festgelegten, wenn auch ihm unbekannten Bedingungen die Wohnung zu mieten. Wollte man unter solchen Umständen dennoch dem Mieter gestatten, sich nachträglich darauf zu berufen, daß der Inhalt des Vertrages ihm unbekannt gewesen sei, so würde man die Interessen des Vermieters aufs schwerste gefährden. Andererseits ist zu beachten, daß dem Schutzbedürfnis des Mieters in diesem, wie auch in dem ersten Falle die bereits erwähnte Bestimmung des § 138 B. G. B. unter Berücksichtigung der Sachlage vollauf genügt.

4. Mündliche Vereinbarung neben und trotz des schriftlichen Vertrages.

a) Allgemeines.

Das Erfordernis der Schriftform ist von den Vertragsformularen allgemein auch auf alle Nebenabreden und späteren Vereinbarungen ausgedehnt. Es heißt in den Formularen regelmäßig, daß neben dem Vertrage keine rechtsverbindlichen mündlichen Nebenabreden beständen, und daß die Bestimmungen des Vertrages nur schriftlich ergänzt und abgeändert werden könnten.

Diese Klausel hat folgende Tragweite: Es kommt darauf an, ob die Parteien gegebenenfalls in ernstlich verpflichtender Absicht mündlich Vereinbarungen getroffen haben, bezw. treffen. Denn beruht das Erfordernis der Schriftform nur auf einer Vereinbarung der Parteien, was vorliegend der Fall ist, so kann es selbstverständlich jederzeit auch durch beiderseitige Willensübereinstimmung der Parteien wieder aufgehoben oder auch beschränkt werden. Eine solche beiderseitige Willensübereinstimmung liegt aber dann vor, wenn beiderseits in ernstlich verpflichtender Ab-

sicht mündlich Vereinbarungen getroffen werden. Hieran kann auch das Vorhandensein der angezogenen Klausel in den Druckformularen nichts ändern; vielmehr sind die Parteien keineswegs gehindert, in Änderung und trotz dieser Bestimmung formlos mündliche, bindende Vereinbarungen zu treffen.

Soweit freilich der Vertrag wegen der Zeitdauer nach § 566 B. G. B. der Schriftform bedarf, ist die Verletzung dieser Formvorschrift für einzelne Bestimmungen von Bedeutung:

Hat die mündliche Vereinbarung ein Essentiale der Miete zum Gegenstand, so liegt trotz der schriftlichen Fixierung des übrigen Vertragsinhaltes ein schriftlicher Vertrag im Sinne des § 566 B. G. B. nicht vor, vielmehr gilt der Vertrag alsdann nur auf unbestimmte Zeit, allerdings einschließlich der mündlichen Abrede, geschlossen. (cf. auch Mittelstein S. 136, Oertmann zu § 566,5a).

Verhält sich die mündliche Vereinbarung dagegen über eine Nebenabrede sonstigen Inhalts, so ist nach der Ansicht der Mehrzahl der Schriftsteller die Unterscheidung zu treffen, ob es sich um wesentliche oder unwesentliche Punkte handelt. Erstere sind nach ihrer Ansicht wie Essentialien des Mietvertrages zu behandeln, während die letzteren Bestimmungen schlechthin für gültig erachtet werden.

Diese Ansicht, gegen deren Richtigkeit wohl keine begründeten Bedenken vorliegen, hat jedoch ihre Achillesferse in der Auslegung des Begriffs „wesentlich". In diesem Punkte gehen die Ansichten der Schriftsteller auseinander.

Niendorf a. a. O. S. 75 § 14, c hält für ausschlaggebend das Moment, ob die Abrede mit als Vertragsinhalt anzusehen sei, gleichviel ob sie nach der objektiven Sachlage wesentlich sei oder nur von den Parteien für wesentlich gehalten werde.

Enneccerus-Kipp-Wolff Bd. I § 349 Anm. II, Fuld a. a. O. S. 50, Oertmann zu § 566, 5a legen das entscheidende Gewicht auf den subjektiven Willen der Parteien, während wieder andere, so Mittelstein a. a. O. S. 137 die Frage nach der Lage des einzelnen Falles objektiv entscheiden wollen.

Letztere Ansicht scheint dem Verfasser mit Rücksicht auf die Entstehungsgeschichte des § 566 B. G. B. die richtige zu sein.

Bei Aufnahme des Grundsatzes: „Kauf bricht nicht Miete" — B. G. B. § 571 — in das Mietrecht trat

nämlich allgemein das Bestreben zu Tage, den Erwerber eines Grundstückes, der einerseits an die Mietverträge gebunden werden sollte, andererseits wieder zu schützen. Man griff dabei zurück auf die Bestimmung des A. L. R. I, 21, § 269, welche lautete: „Ist in Fällen, wo es eines schriftlichen Vertrages bedarf, (d. h. für Mietverträge mit einem Zins von mehr als M. 150.— jährlich) derselbe bloß mündlich geschlossen, aber durch Uebergabe vollzogen worden, so ist er nur auf ein Jahr gültig," und es gelangte ein dem jetzigen § 566 B. G. B. entsprechender Antrag zur Annahme mit der Begründung, daß eine Sicherung des Mieters für die Dauer eines Jahres für ausreichend zu erachten sei. — cf. hierzu Mugdan, gesammelte Materialien zum B. G. B. II. 829. — Prot. 1948.

Das Formerfordernis und Kündigungsrecht des §§ 566 B. G. B. sollte also dazu dienen, dem Erwerber eines Grundstücks gegebenenfalls als Schutz und Handhabe zu dienen. Ist aber für das Formerfordernis des § 566 B. G. B. nicht das Interesse der Parteien maßgebend gewesen, sondern das des Erwerbers eines Hausgrundstücks, so muß m. E. auch die Entscheidung darüber, ob die formlose Abrede beim Mietvertrage eine wesentliche sei oder nicht, eben wegen des Interesses des Erwerbers an dieser Entscheidung nach der objektiven Lage des einzelnen Falles getroffen werden und nicht nach dem subjektiven Willen der Parteien. Letzteres könnte und würde in manchen Fällen zu einer einseitigen Benachteiligung des Erwerbers führen, während andererseits bei einer Prüfung der Frage nach objektiven Grundsätzen immer noch das Interesse der Parteien an der Abrede hinlänglich berücksichtigt wird.

In teilweisem Gegensatz zu diesen Ausführungen vertritt das Reichsgericht freilich den Standpunkt, daß bei einem gemäß § 566 B. G. B. errichteten Vertrage ein mündlicher Vorbehalt unwirksam sei. (R. G. I. W. 03. Bl. 140, Nr. 309).

b) Beweislast.

Natürlich hat derjenige, welcher sich auf solche mündliche Vereinbarungen neben und trotz des vorliegenden Mietvertrages beruft, auch bezüglich derselben die Beweislast. Dabei ist jedoch zu betonen, daß die Behauptung, daß vor der Unterzeichnung des Mietvertrages, bezw. nach derselben andere, ihm widersprechende Vereinbarungen getroffen seien, nicht genügt; vielmehr muß auch dargetan

werden, daß diese Abrede trotz der anderen Fassung des Vertrages Geltung haben soll.

5. Die Hausordnung und ihre Bedeutung.

Die Mietvertragsformulare unterscheiden durchweg zwischen dem eigentlichen Mietvertrage und der sogenannten Hausordnung. Meist tritt diese Unterscheidung schon äußerlich dadurch zu Tage, daß die Hausordnung dem Mietvertrage entweder als Anhang angefügt, so z. B. F. 36 und 54 oder im Formulare stehend durch besondere Druckart hervorgehoben ist, so z. B. F. 7 § 8; 42 § 11. Im ersteren Falle ist dann durchweg im eigentlichen Vertrage auf die angefügte Hausordnung verwiesen und ihre Befolgung dem Mieter zur Pflicht gemacht. Seltener, z. B. F. 43 § 7; 23 § 12 wird in den Formularen auf die „bestehende Hausordnung" verwiesen, ohne daß dieselbe etwa im Vertragsformulare enthalten ist.

Rechtlich betrachtet ist die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages und zwar wesentlicher Bestandteil. Verhält sie sich doch, wie schon ihr Name erraten läßt, eingehend über die Art und Weise des Gebrauchs der Wohnung, namentlich der gemeinschaftlich benutzten Einrichtungen und Anlagen. Sie soll, wie das Essener Formular (F. 24 S. 20) zu Eingang der Hausordnung hervorhebt, den Mieter daran erinnern, daß er als Bewohner eines Miethauses neben der Verpflichtung zur Zahlung seines Mietzinses noch andere Pflichten nicht allein gegen den Hauseigentümer, sondern auch vor allem gegen jeden Mitbewohner zu beobachten habe, Pflichten, welche sich eigentlich von selbst verständen, und deren gewissenhafte Beobachtung eine Voraussetzung für ein erträgliches Zusammenwohnen sei.

Mit dieser Zweckbestimmung, d. h. im Interesse der Ruhe in der Mietwohnung, zur Vermeidung von Belästigungen der Mitbewohner untereinander und zur Verhütung von Beschädigungen der Mieträume kann die Aufstellung einer Hausordnung an sich im Interesse aller Beteiligten nur begrüßt werden. Die in den Mietvertragsformularen enthaltenen Hausordnungen schießen jedoch in Verfolg ihres eigentlichen Zweckes in durchweg einseitiger Wahrnehmung der Interessen des Vermieters über ihr gesetztes Ziel nicht unerheblich hinaus. Sie beschränken das Gebrauchsrecht des Mieters nicht unbedeutend, sodaß bei wörtlicher Auslegung und strengster Anwendung ihrer

Bestimmungen die Stellung des Mieters eine recht schwierige, mitunter nahezu rechtlose wäre.

An dieser Stelle einzusetzen, die Härten der Hausordnung abzuschwächen, zu beseitigen, ist Sache einmal einer vernünftigen Auslegung der angezogenen Bestimmungen, weiterhin und hauptsächlich aber auch einer genauen Prüfung ihrer Rechtswirksamkeit nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen. Die bisherige Rechtsprechung hat denn auch an die Prüfung der Gültigkeit der kasuistischen Bestimmungen der Hausordnungen einen strengen Maßstab angelegt und jedem Versuch der Vermieter, dem Mieter unter Berufung auf den Wortlaut der Bestimmungen Schwierigkeiten zu bereiten, in ausgedehnter Weise entgegengearbeitet.

Im übrigen vergleiche hierzu unten § 5 Ziff. 1; § 6 Ziff. 2; § 16.

6. Auslegungsregeln.

Die Regeln, welche für die Auslegung der Mietverträge anzuwenden sind, sind in den allgemeinen Bestimmungen der §§ 133, 157, 242 B. G. B. niedergelegt. Es ist also bei der Auslegung der wirkliche Wille der Parteien zu erforschen und nicht an dem buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften. Ferner sind die Verträge so auszulegen, und die Leistung ist so zu bewirken, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern.

Welches die praktischen Folgen dieser Auslegungsregeln sind, wird im folgenden jeweils an den interessierenden Punkten hervorgehoben.

§ 4.

Unmöglichkeit der Leistungen und Verzug.

1. Unmöglichkeit der Leistungen.

Eine Frage, die in der Praxis eine recht erhebliche Rolle spielt, ist die der Unmöglichkeit der Leistungen aus dem Wohnungsmietvertrage. Die Mietvertragsformulare haben es in diesem Punkte grundsätzlich bei der gesetzlichen Regelung belassen. Hervorzuheben ist jedoch, daß die Anwendbarkeit mancher Gesetzesbestimmungen auf die Leistung des Mieters mit Rücksicht darauf ausgeschlossen ist, daß diese Gegenleistung nach den Druckformularen ausnahmslos nur in Geld besteht, und daher die Regeln

über das „Unvermögen zur Leistung einer vertretbaren Sache“ eingreifen. (Vergl. § 279 B. G. B.). So ist auf Seiten des Mieters verständlicher Weise ebenso wenig Raum für die Anwendung der Bestimmung über eine ursprüngliche objektive Unmöglichkeit, wie für eine solche derjenigen über eine nachträgliche Unmöglichkeit der Leistungen.

In diesem Rahmen gelten demnach für die Unmöglichkeit der Leistungen folgende Grundsätze:

a) ursprüngliche Unmöglichkeit.

aa) objektive.

Ist die Unmöglichkeit der Leistung eine ursprüngliche, objektive, so ist zu unterscheiden, ob dieselbe eine gänzliche oder teilweise ist.

Im ersteren Falle kann weder der Vermieter, noch der Mieter irgend welche Ansprüche erheben. Wird die Unmöglichkeit allerdings nachträglich behoben, so ist der Vertrag gültig, wenn er von vornherein für den Fall der nachträglichen Möglichkeit der Leistung geschlossen war.

Im letzteren Falle treten dieselben Folgen ein, wenn nicht anzunehmen ist, daß der Vertrag auch ohne den unmöglichen Teil geschlossen worden wäre.

In beiden Fällen hat der Mieter einen Anspruch auf das negative Vertragsinteresse im Rahmen des § 307 B. G. B.

bb) subjektive.

Liegt eine ursprüngliche, subjektive Unmöglichkeit vor, so ist auch hier wieder zu unterscheiden zwischen einer gänzlichen und einer teilweisen.

Ist die Unmöglichkeit eine gänzliche, so ist der Vertrag gültig, und jede Partei hat für seine Erfüllung einzustehen. Die Parteien haben demnach in diesem Falle gegeneinander sowohl die Klage auf Erfüllung des Mietvertrages, wie auch einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Der Mieter hat außerdem das Recht, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, jedoch regelmäßig erst nach Setzung einer angemessenen Frist zur Abhülfe aufzukündigen. Der Setzung einer Frist bedarf es nicht, wenn die Erfüllung des Mietvertrages infolge des Kündigungsgrundes für den Mieter kein Interesse hat.

Bei der ursprünglichen, subjektiven, teilweisen Unmöglichkeit gilt das Gleiche, jedoch mit der Einschränkung, daß die Kündigung wegen der Unmöglichkeit eines uner-

heblichen Teiles der Leistung einer Rechtfertigung durch ein besonderes Interesse des Mieters bedarf.

b) Nachträgliche Unmöglichkeit.

Wird die Leistung erst nach dem Abschluß des Mietvertrages unmöglich, so ist der springende Punkt der, wer die Unmöglichkeit der Leistung zu vertreten hat. (§ 275, Absatz 2 B. G. B.). Es handelt sich dabei in diesem Punkte, wie schon oben hervorgehoben, nur um die Leistung des Vermieters.

Hat weder Mieter noch Vermieter die nachträgliche Unmöglichkeit zu vertreten, so wird, falls es sich um eine gänzliche Unmöglichkeit handelt, jeder der Kontrahenten von seiner Leistungspflicht frei.

Ist die Unmöglichkeit im gleichen Falle eine nur teilweise, so mindert sich die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung des Mietzinses nach Maßgabe der §§ 472, 473 B. G. B. Weiterhin hat der Mieter das Recht, den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aufzukündigen, regelmäßig jedoch erst nach Setzung einer angemessenen Frist zur Abhülfe. Einer Fristbestimmung bedarf es nicht, wenn die Erfüllung des Mietvertrages infolge der teilweisen Unmöglichkeit für den Mieter kein Interesse hat. (cf. § 542 B. G. B.). Ist die Unmöglichkeit eine unerhebliche, so bedarf die Kündigung der Rechtfertigung durch ein besonderes Interesse des Mieters.

Hat der Vermieter die nachträgliche Unmöglichkeit zu vertreten, so ist ebenfalls zu unterscheiden, ob diese Unmöglichkeit eine gänzliche oder teilweise ist.

Im Falle der gänzlichen Unmöglichkeit kann der Mieter Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen oder den Vertrag nach Maßgabe des § 542 B. G. B. aufkündigen.

Liegt eine teilweise, vom Vermieter zu vertretende, nachträgliche Unmöglichkeit vor, so kann der Mieter Leistung des noch möglichen Teils und Schadensersatz wegen Nichterfüllung bezgl. des unmöglichen Teils fordern oder Leistung des noch möglichen Teils unter Minderung seiner Gegenleistung gemäß §§ 472, 473 B. G. B. Hat die teilweise Erfüllung aber für ihn kein Interesse, so kann er Schadensersatz wegen Nichterfüllung des ganzen Vertrages unter Ablehnung des noch möglichen Teils der Leistung verlangen. — Endlich hat er das Recht, den Vertrag n. M. des § 542 B. G. B. zu kündigen.

Hat der Mieter endlich die Unmöglichkeit zu vertreten, so behält der Vermieter den Anspruch auf den Mietzins, jedoch muß er sich anrechnen lassen, was er infolge der Befreiung von der Leistung erspart, z. B. Heizungsentschädigung, Wassergeld etc. Außerdem hat er selbstverständlich gegebenenfalls Schadensersatzansprüche gegen den Mieter.

2. Verzug.

Was die Frage des Verzuges angeht, so soll diese hier nur insoweit erörtert werden, als sie sich mit dem Verzuge des Vermieters befaßt. Aus praktischen Gründen wird „der Verzug" des Mieters jeweils bei der Behandlung seiner einzelnen Verpflichtungen erörtert werden.

Ist der Vermieter mit seiner Leistung im Verzuge, so ist der Mieter für die entsprechende Zeit von der Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses ganz oder bei geminderter Gebrauchsfähigkeit der Wohnung teilweise entbunden. Statt der Minderung, bezw. der Befreiung von seiner Leistung kann der Mieter die Leistung des Vermieters verlangen und daneben Ersatz des durch den Verzug entstandenen Schadens, oder er kann die Annahme der Wohnung verweigern, wenn dieselbe wegen des Verzuges für ihn kein Interesse mehr hat, und Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen. Endlich kann er das Mietverhältnis nach Maßgabe des § 542 B. G. B. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen.

Nicht wenige Vertragsformulare, z. B. F. 18 § 7 haben nun den Fall vorgesehen, daß es nicht selten dem Vermieter eine gewisse, oftmals nicht pünktlich zu überwindende Schwierigkeit bietet, einen Mieter bei Beendigung des Mietvertrages auch aus der Mietwohnung zu entfernen. Es findet sich hier fast durchweg die vorsorgliche Bestimmung, daß der neue Mieter, im Falle der bisherige Mieter nicht pünktlich das Feld räumt, aus der Verzögerung der Überlassung der Räume keine Rechte auf Schadensersatz etc. herleiten könne, eine Regelung, die für die Frage des Verzuges auf Seiten des Vermieters von Erheblichkeit ist und dem Eintritt desselben, bezw. seiner Folgen vorbeugt. Verständlicherweise wird die Bestimmung jedoch so auszulegen sein, daß bei längerer Dauer der Vorenthaltung die allgemeinen Regeln über Verzug etc. trotzdem Platz greifen.

§ 5.

Verpflichtungen des Vermieters.

1. Gebrauchsgewährung.

a) Überlassen der Wohnung.

Zu den ersten Verpflichtungen des Vermieters gehört es naturgemäß, dem Mieter die Wohnung und zwar rechtzeitig zu überlassen. Dieser Vorgang spielt sich in der Praxis meist durch Übergabe der Wohnungsschlüssel und Einweisung des Mieters in die Wohnräume ab. Während jedoch der Gesetzgeber des B. G. B. den Vermieter zur Vorleistung anhält, also eine Übergabe pure vorsieht, hat die Praxis die Verpflichtung des Vermieters zur Überlassung der Wohnung, durch unangenehme Erfahrungen gewitzigt, durchweg in Änderung der Bestimmungen des § 551 B. G. B. durch eine Vorauszahlung der ersten Mietrate incl. Nebenabgaben bedingt.

Manche Vertragsformulare (z. B. F. 24 § 10; 51 § 4) räumen dem Vermieter ferner noch das Recht ein, dem Mieter den Einzug in die Wohnung bis zur Erbringung des Nachweises, daß er seine früheren Vermieter befriedigt hat, zu verwehren, unbeschadet der Verpflichtung des Mieters auf Zahlung der Miete. Diese Klausel zeitigt bei strikter Durchführung nach zwei Richtungen gute Folgen. Einerseits wird nämlich durch sie der Mieter allgemein gehalten, seinen früheren Vermieter zu befriedigen, da er ohne Quittung keine oder doch nur schwer eine neue Wohnung erhält; andererseits erspart sich der neue Vermieter gegebenenfalls Differenzen mit dem früheren. Bedenken können jedoch auftreten hinsichtlich ihrer Tragweite. Offensichtlich soll sie zur Bekämpfung und zum Schutze gegen den Mietschwindel dienen, was dem Verfasser auf Anfrage von Fachmännern auch bestätigt wurde. Zweifelsohne kann sich demnach der neue Vermieter auf sie berufen gegenüber einem Mieter, der von seinem früheren Mietherrn keine Quittung erhalten hat, weil er ihn infolge Zahlungsunfähigkeit nicht befriedigen konnte. Anders liegt jedoch m. E. die Sache dann, wenn der Mieter nicht mangels Zahlungsfähigkeit, sondern aus anderen Gründen, etwa wegen Gesundheitsgefährlichkeit der Wohnung die alte Mietwohnung im Streite mit dem alten Vermieter verlassen, und dieser sich geweigert hat, ihm eine Quittung zu geben. Begründet der Mieter dem neuen Mietherrn gegenüber das Fehlen einer Quittung mit einer solchen Erklärung, so erwächst m. E. aus angezogener

Klausel mit Rücksicht auf den bereits vollzogenen Vertrag nach Treu und Glauben die Verpflichtung für den neuen Vermieter, die Richtigkeit der Angaben des Mieters mindestens nachzuprüfen, ehe er ihn abweist. Allerdings würde er bis zu der Erledigung der Nachprüfung dem Mieter den Einzug mit den Folgen der erwähnten Klausel verwehren können. Eine andere Auslegung der Bestimmung würde, ganz abgesehen von der oben erwähnten interpretatio authentica, in vielen Fällen zu einer zwecklosen schweren wirtschaftlichen Schädigung der Mieter führen.

Andere Formulare endlich (z. B. F. 10 § 4) verlangen sogar im Interesse der Reinhaltung der Wohnung vom Mieter eine Bescheinigung eines Kammerjägers darüber, daß seine Sachen frei von Ungeziefer seien, und berechtigten den Vermieter, die Überlassung der Wohnung von der pünktlichen Beibringung einer derartigen Bescheinigung abhängig zu machen.

b) Vertragsmäßiger Gebrauch.

aa) Allgemeines.

Der Gesetzgeber operiert in den §§ 536 ff. B. G. B. mit dem Begriff des vertragsmäßigen Gebrauchs, ohne auf die Frage, was darunter zu verstehen sei, näher einzugehen. Es ist daher selbstverständlich, daß sich seiner Umgrenzung die Parteiwillkür in erheblichem Maße bemächtigt hat. Gerade auf diesem Gebiete ist eine überaus reiche Anzahl mannigfaltiger Bestimmungen in den Vertragsformularen vorhanden. Andererseits nimmt es bei der Selbstverständlichkeit mancher Einrichtungen etc. und ihrer Benutzung durch den Mieter nicht Wunder, daß sie in den Mietverträgen nicht noch besonders als „vermietet" erwähnt sind. So erstreckt sich der Gebrauch der Wohnung naturgemäß auch auf die Benutzung ihrer Bestandteile: Fenster, Rolläden, Türen usw. (cf. R. G. Bd. 56, S. 289), sowie ihrer Zubehörräume, z. B. Hausflur, Treppen (cf. R. G. Bd. 59, S. 162), ferner gewisser allgemein vorhandener Einrichtungen, wie Aborte, Wasserleitung, Lichtanlagen, Ofenrohre etc. Hieran ändert die in den meisten Verträgen enthaltene Klausel, daß der Mieter nichts in Gebrauch nehmen dürfe, was ihm nicht besonders und zwar schriftlich vermietet sei, natürlich nichts. Nicht selten ist eine Verletzung selbst der Substanz der vermieteten Wohnung ohne besondere Erwähnung erlaubt; denn es kann selbstverständlich dem Mieter nicht verwehrt werden,

Bilder aufzuhängen, Kronleuchter in die Decken einzuschrauben, Spiegel anzubringen, Teppiche zu legen und dergl. mehr. (so auch R. G. Bd. 37 S. 217; 49 S. 310).

bb) Umfang der Gebrauchsgewährung.

So verschieden der Umfang der Gebrauchsgewährung allgemein genommen sein könnte, so einheitlich hat die Praxis ihn gestaltet. Technischer, kultureller Fortschritt, gleiche örtliche, tatsächliche Verhältnisse der Wohnungen, die Erfahrung der Vermieter auf dem Gebiete des Wohnungsmietwesens und nicht zum wenigsten ihre einhellige Tendenz, ihre Leistungspflicht möglichst zu begrenzen, haben Hand in Hand arbeitend nach dieser Richtung das Ihrige getan.

Wohnungstechnik und kultureller Fortschritt haben der heutigen Mietwohnung ihr typisches Gepräge gegeben. Sie schufen die heute regelmäßig vorhandenen Nebenräumlichkeiten, wie Badezimmer, Trockenspeicher, Waschküche, Kellerräume, Hofraum und Grasbleiche, die Einrichtigungen, wie Wasserleitung, Badeeinrichtung, Zentralheizung, Gas- und elektrisches Licht, Müllschlucker, Aborte, in neuzeitlicheren Häusern auch Staubsauger, Speisen- und Personenaufzug.

Die Anordnung der Räumlichkeiten und Einrichtungen des Miethauses zeitigten hinwiederum notwendig die Bestimmung, daß dem Mieter die Benutzung der oben erwähnten Räumlichkeiten, sowie der Mehrzahl der Einrichtungen nur gemeinschaftlich mit den anderen Bewohnern des Hauses zustehen solle.

Den erheblichsten Einfluß auf die Umgrenzung der Gebrauchsgewährung gewannen jedoch die beiden letzten der eingangs erwähnten Faktoren: „Die Erfahrung der Vermieter auf dem Gebiete des Wohnungsmietwesens und ihre Tendenz, den Mietvertrag möglichst eindeutig zu gestalten und ihre Leistung möglichst vorteilhaft zu bewirken." — Ihnen verdanken die meisten hier interessierenden Bestimmungen, teils in der bis ins kleinste gehenden Hausordnung, teils in den übrigen Paragraphen des Mietformulars niedergelegt, ihre Entstehung.

Als erste Bestimmungen seien diejenigen erwähnt, die sich allgemein mit der Leistungspflicht des Vermieters befassen, jedoch mit Ausnahme derjenigen, die dem Gebiete der Mängelhaftung des Vermieters angehören und unten § 5, 2 getrennt erörtert werden.

Der prinzipielle Standpunkt der Vermieter in dieser Frage ist durch die in sämtlichen Vertragsformularen enthaltene Generalklausel festgelegt, daß die Wohnung telquel, d. h. in dem Zustande vermietet wird, in dem sie sich zur Zeit der Übergabe befindet. Diese Klausel ist in nahezu allen Formularen noch besonders unterstrichen durch die weitere Bestimmung, daß die in den gemieteten Räumen befindlichen Gas- und elektrischen Lichtanlagen so gemietet werden, wie sie zur Zeit des Vertragsabschlusses, bezw. zur Zeit der Übergabe der Wohnung, evtl. also noch in den Mauern eingeschlossen, vorhanden sind, ohne daß dem Vermieter die Pflicht obläge, die Anschlüsse in den Räumen oder an die städtischen Anlagen vorzunehmen.

Hierher gehören endlich auch noch die nicht seltenen, eingehenden Ausführungen für die Leistungspflicht des Vermieters bei dem Vorhandensein von Zentralheizungen: Die Annehmlichkeit einer Zentralheizung soll nach den einschlägigen Bestimmungen der Mieter allgemein nur in der Zeit von Oktober bis April oder Mai, meist vom 1. Oktober bis zum 15. April, und zwar auch hier durchweg nur von morgens 8 Uhr bis abends 10 Uhr genießen. Dabei sollen alle Räume, die mit Heizkörpern versehen sind, eine Durchschnittstemperatur von 13 Grad Réaumur halten außer der Küche, der Diele und ähnlichen Räumen, die nur temperiert werden. Durchweg ist diese Verpflichtung, wo sie dem Mieter überhaupt aufgebürdet ist, noch dadurch verklausuliert, daß bestimmt ist, daß sie in der erwähnten Zeit für solche Tage wegfällt, an denen das im Freien geschützt hängende Thermometer morgens vor 8 Uhr 12 Grad Celsius und darüber zeigt. (z. B. F. 19 § 2).

Eine zweite Gruppe von Bestimmungen sucht den Kreis der Wohnungsnutzer möglichst zu beschränken und einer unentgeltlichen, wie entgeltlichen Aufnahme dritter Personen zur Mitbenutzung der Wohnung seitens des Mieters und einer daraus sich ergebenden stärkeren Abnutzung der Wohnräume zu begegnen. Durchweg begrenzen die Mietverträge, z. B. F. 2 § 9; 19 § 1; 20 § 1 den Gebrauch der Wohnung auf den Mieter und seine Hausgenossen, Frau, Kinder und Bedienteste und verlangen ausdrücklich, daß andere Personen ihrer Zahl und Klassifizierung nach in einem an gleicher Stelle des Formulars offen gelassenen Raume von mehreren Zeilen näher bezeichnet werden, bezw. daß deren Aufnahme in die Wohnung seitens des Vermieters schriftlich genehmigt werde. (F. 50 § 8; 5 § 6). Die Genehmigung ist dabei jeder-

zeit widerruflich. Letztere Bestimmung enthält eine nicht zu verkennende Härte und kann zu großen Unannehmlichkeiten und Verlusten für den Mieter führen. — Andere Formulare (z. B. F. 24 § 2; 36 § 7) gehen noch weiter und legen Wert auf eine zahlenmäßige Festlegung der Anzahl der Hausstandsmitglieder. Selbstverständlich ist diese Klausel vernünftig auszulegen, z. B. dürfte es keinem Vermieter einfallen, bei Familienzuwachs dem Mieter unter Berufung auf die zahlenmäßige Angabe der Hausstandsmitglieder Schwierigkeiten bereiten zu wollen. — Daneben und auch mitunter allein findet sich in den Verträgen ausnahmslos eine Klausel, wonach eine Untervermietung, das Halten von Kostgängern, Logisherren, Pensionären, sowie die Übertragung des Mietvertrages — (§ 549 B. G. B.) — entweder überhaupt nicht oder nur mit Genehmigung des Vermieters gestattet ist. In den meisten Fällen ist dabei für die Genehmigung die Schriftform vorgeschrieben und ihre jederzeitliche Widerruflichkeit vorbehalten. (cf. F. 50 § 6; 51 § 6). Auch in diesem Punkte ist also die vertragliche Regelung für den Mieter bedeutend ungünstiger, als die gesetzliche des § 549 B. G. B., die zwar auch die Untermiete von einer Genehmigung des Vermieters abhängig macht, jedoch andererseits dem Mieter das Recht gibt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, falls der Vermieter die Genehmigung verweigert und nicht in der Person des dritten ein wichtiger Grund vorliegt. — cf. § 549 B. G. B. —

Versorglich findet sich dann auch noch in sehr vielen Vertragsentwürfen eine Art Generalklausel, die sich auf den Kreis der Wohnungsnutzer bezieht, nämlich die, daß eine Aufnahme von Personen mit zweifelhaftem oder schlechtem Ruf nicht gestattet ist, und daß solche Personen, die einen ungebührlichen oder schlechten Lebenswandel führen, sofort aus dem Hause zu entlassen sind. (z. B. F. 31 § 6).

Außerordentlich detailliert verhalten sich die Formulare weiterhin über die Art und Weise des Gebrauchs der Mietwohnung, und zwar sind die hier interessierenden Bestimmungen einerseits mehr auf das Verhältnis von Vermieter zu Mieter, andererseits mehr auf das von Mieter zu Mieter, bezw. Mitbewohnern des Hauses abgestellt. Sie verdanken ihre Entstehung dem Faktum, daß jeder Bewohner eines Mietshauses durch die Eingehung des Mietvertrages und die Übernahme der Wohnung durchweg in eine Doppelbeziehung tritt, einmal zum Hauseigentümer und Vermieter und weiterhin zu den Mitbewohnern des

Hauses. Vorab sei jedoch bemerkt, daß bei der Erörterung der Frage der Art und Weise des Gebrauchs an dieser Stelle die Bestimmungen keine Behandlung finden, die mehr dem Erhalten der Wohnung gelten. Von diesem wird weiter unten in § 5 und § 6 die Rede sein.

Schon gleich zu Eingang der Mietformulare begegnet dem Leser die allgemeine Bestimmung, daß die Wohnung von dem Vermieter auch nur zu Wohnzwecken benutzt werden dürfe, und daß jede mißbräuchliche Benutzung streng untersagt sei. Dieser Satz ist begreiflicherweise nach mancher Richtung hin eingehend erläutert.

Die Wohnung darf also vom Mieter nur als Wohnung, d. h. nur begriffsbestimmungsgemäß benutzt werden. Dies gilt sowohl für die Wohnung im allgemeinen, als auch für die einzelnen Räume und Einrichtungen.

So darf der Baderaum auch nur zum Baden und nicht etwa zum Waschen der Wäsche benutzt werden. Vorsorgliche Formulare schließen dabei besonders kohlensaure-, eisen- und schwefelhaltige Bäder im Hause aus. (z. B. F. 5 § 6; 59 § 10). In manchen Vertragsformularen ist die Benutzung des Baderaumes weiterhin an die Zeit zwischen 7 Uhr morgens und spätestens 11 Uhr abends gebunden. (z. B. 5 § 6).

Das Waschen der Wäsche hat in den Häusern, in denen eine Waschküche vorhanden ist, stets in derselben zu erfolgen. Das Aufspülen der Wäsche auf den Podesten ist nicht gestattet. Ferner ist der Gebrauch der Waschküche insoweit beschränkt, als das Waschen fremder Wäsche entweder gänzlich untersagt oder doch von einer meist schriftlichen, jederzeit widerruflichen Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht ist.

Das Trocknen der Wäsche hat stets auf dem Trockenspeicher zu geschehen.

Die vorstehenden Bestimmungen, daß das Reinigen der Wäsche nur in der Waschküche und das Trocknen nur auf dem Trockenboden zu erfolgen habe, sind jedoch nicht dahin zu verstehen, daß nun nicht ein einziges Wäschestück in der Wohnung sollte gewaschen und getrocknet werden können. Es würde z. B. für einen Mieter mit kleinen Kindern völlig unmöglich sein, mit dem Reinigen und Trocknen der Kinderwäsche, die einer fortwährenden Erneuerung bedarf, zu warten, bis Waschküche und Trockenboden zu seiner Verfügung stehen. Unter „Wäsche" ist vielmehr nur die in längeren Zeitschnitten vorzunehmende „große Wäsche", d. h. diejenige, bei der der durch längere Zeit aufgesammelte Wäscheverbrauch

der ganzen Familie gereinigt wird, zu verstehen, nicht aber die Reinigung einzelner Stücke zur Befriedigung eines augenblicklichen Bedürfnisses. (s. auch Niendorff S. 239; Arnold S. 71).

Der Trockenboden soll andererseits wegen der erhöhten Feuersgefahr nicht als Lagerstätte für Heu, Stroh, Papier oder dergleichen leicht brennbare Stoffe dienen.

Überhaupt ist dem Mieter streng untersagt, Sprenggeschosse, Pulver, Explosionsstoffe usw. in die Wohnung einzubringen. Diese Bestimmung ist naturgemäß nicht so aufzufassen, daß nun ein Jäger überhaupt keine Patronen usw. in seinem Hause aufbewahren dürfte.

Der Garten soll, wie es in manchen Formularen, so z. B. F. 24 S. 20, 35 § 19 heißt, auch als Garten und nicht etwa als Kinderspielplatz dienen, ebenfalls ist der Aufenthalt im Hofraum den Kindern des Mieters vielfach untersagt und von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht. Untersagt ist ferner dem Mieter an Sonn- und Feiertagen sich der Rasenbleiche zu bedienen und Wäsche im Freien aufzuhängen. (F. 17 § 15 k; 18 Hausordnung § 7; 24 S. 22).

Interessant und manchmal amüsant sind die Bestimmungen über das Fenster- und Fassadenrecht. Die Fenster sollen der Lüftung der Wohnung und Lichtzuführung dienen und nicht etwa dazu, auf diesem, vielleicht nicht ungewöhnlichen Wege sich lästiger Gegenstände zu entledigen. Die Mietverträge betonen scharf, daß jegliches Ausschütten, Hinauswerfen von irgend welchen Gegenständen, sei es aus den Dach- oder sonstigen Fenstern streng untersagt sei. Das Recht des Mieters auf Lüftung der Wohnung und ihres Inventars geht andererseits wiederum nicht soweit, daß ihm etwa gestattet wäre, Bettwäsche, Teppiche und dergleichen Gegenstände zum Fenster hinauszuhängen. Dieser häufig zu bemerkenden Unsitte begegnen die Mietverträge dadurch, daß sie ausdrücklich dem Mieter verbieten, irgend etwas aus dem Fenster zu hängen; dagegen hat der Vermieter allgemein, wie auch natürlich ist, nichts dagegen einzuwenden, wenn der Mieter durch Anbringung von Blumentöpfen und dergl. dem Hause ein freundliches Aussehen gibt; seine Sorge ist nur darauf gerichtet, daß dieser Schmuck nicht etwa in einer Form angebracht wird, daß er Passanten gefahrbringend werden könnte. Aus diesem Gesichtspunkte heraus ist in den Mietverträgen durchweg darauf hingewiesen, daß Blumentöpfe nur dann vor die Fenster gestellt werden dürfen,

wenn eine Vorrichtung getroffen ist, die ein Herunterfallen verhindert.

Gleichfalls vom ästhetischen Standpunkte aus ist die in den meisten Verträgen niedergelegte Bestimmung zu begrüßen, daß der am Hause befindliche Balkon nicht verunziert werden dürfe, daß vielmehr nur eine Blumenzier und höchstens Tische und Stühle dort am Platze seien. — Dem gleichen Zweck dient die Bestimmung, daß die straßenwärts gelegenen Fenster mit Gardinen zu versehen sind.

Eine Klausel, die ebenfalls darauf abzielt, dem Vermieter das Recht auf die Fassade, das Äussere seines Hauses zu wahren, ist diejenige, daß Firmenschilder, Aufschriften und dergl. am Hause ohne Genehmigung des Vermieters nicht angebracht werden dürfen. Der Vermieter seinerseits dagegen ist befugt, an jeder zweckdienlichen Stelle des Hauses, insbesondere an den strassenwärts gelegenen Fenster leer werdender oder leer stehender Wohnungen Mietplakate anzubringen.

In gleicher Richtung, wie letztere Bestimmung bewegt sich diejenige, daß der Mieter dem Vermieter das Betreten der Wohnung mit Miet- und Kauflustigen, sowie mit Geldgebern zwecks Hypothekenbeschaffung gestatten müsse. Zeitlich kann diese Besichtigung nach den am weitesten gehenden Vertragsformularen an jedem Tage, z. B. F. 4 § 9 zwischen 9 Uhr morgens und 8 Uhr abends erfolgen, z. B. F. 24 § 28; jedoch sind hier recht erhebliche Unterschiede zu verzeichnen, meist ist die Besichtigungszeit bedeutend mehr beschränkt, entweder auf einen bestimmten Zeitabschnitt, — so findet sich sehr häufig, namentlich für die Besichtigung der Wohnung mit Mietlustigen die verständige Beschränkung, daß eine solche nur nach erfolgter Kündigung gestattet sei, so F. 3 § 21; 24 § 28, — oder auf eine kürzere Tageszeit, z. B. auf die Zeit von 10—1 Uhr und von 4—6 Uhr, so F. 36 § 6.

Eine ähnliche Bestimmung betont ferner in den meisten Formularen für den Vermieter ein weitgehendes Kontrollrecht über die Wohnräume. Manche Formulare, so F. 6 § 7; 47 § 12 gehen dabei so weit, daß sie dem Vermieter das Recht vorbehalten, zu jeder Zeit, zur Tages- wie Nachtzeit, und gleichgültig, ob der Mieter anwesend ist oder nicht, die Mieträume zur Prüfung zu betreten. Es ist dem Vermieter dabei freigestellt, ob er allein oder in Begleitung beliebiger Personen die Besichtigung vornehmen will. Andere Entwürfe gestatten die Kontrolle nur zu gelegener Zeit, so F. 23 § 8 oder an allen Tagen mit Ausnahme der gesetzlichen Sonn- und Feiertage, so F. 35 Ziffer 12. Im

übrigen ist die Regelung im großen ganzen dem oben erwähnten Besichtigungsrechte gleichgeartet.

Daß diese vorerwähnten Besichtigungs- und Kontrollrechte eine enorme Beeinträchtigung des Hausrechts des Mieters bedeuten, bedarf keiner näheren Erörterung. Der Mieter ist auf Grund derselben Rücksichtslosigkeiten wenig taktvoller Vermieter preisgegeben, denen zu begegnen, etwa auf Grund des § 226 B. G. B., ihm immerhin schwierig sein wird.

Der Tendenz des Vermieters, jede Substanzveränderung seiner Wohnung zu verhindern, verdankt die Bestimmung ihre Entstehung, daß Telefon, Schellen, Inschriften und Schilder im Hause ohne seine Genehmigung nicht angebracht werden dürfen. Hier erhebt sich nun die Frage, ob der Vermieter etwa mit Rücksicht auf den entsprechenden Vorbehalt auf jeden Fall die Genehmigung versagen kann. Diese Frage ist m. E. zu verneinen. Der Vermieter kann Neuerungen nur da verbieten, wo sie eine nennenswerte Schädigung oder Belästigung für ihn bedeuten. Ist die Herstellung einer Fernsprechleitung z. B. nach den Anforderungen des in den Mieträumen betriebenen Geschäftes oder des Kampfes mit der Konkurrenz als dringendes Bedürfnis des Gebrauches der Mieträume zu erachten, bringt andererseits die Herstellung der gewünschten Anlage auf Kosten des Mieters dem Vermieter weder irgend welchen Schaden noch eine nennenswerte Belästigung, so würde der Vermieter, im Falle er die vorbehaltene Genemigung versagen würde, gegen die Grundsätze der bona fides, der Vertragstreue, verstoßen. (so auch R. G. Bd. 37, S. 212 ff.).

Sich selbst hat aber andererseits der Vermieter durchweg vertraglich das Recht vorbehalten, bauliche Veränderungen in der Mietwohnung, z. B. Bohren von Ofenlöchern, sowie Ausbesserungen, z. B. Tapezieren der Hausgänge vornehmen zu lassen, ohne daß der Mieter widersprechen, bezw. Ersatzansprüche daraus herleiten kann. Naturgemäß hat diese Bestimmung zunächst nicht etwa die Tragweite, daß der Vermieter nun berechtigt wäre, die Wohnung gänzlich umzugestalten, sie zu einer anderen zu machen. Sodann ermächtigt sie aber auch nur zu solchen baulichen Änderungen, die keine dauernde Beeinträchtigung, sondern nur eine vorübergehende Störung des Mietrechts herbeiführen und dem Mieter noch den Gebrauch während der Bauzeit trotz der Bauarbeiten ohne übermäßige Belästigung ermöglichen. (so auch Niendorff S. 121).

Abfälle, Asche, Kehricht, Knochen, Lumpen, Ruß usw.

darf der Mieter nicht aufbewahren, sondern hat sie in die hierzu aufgestellten, bezw. anzuschaffenden Müllgefäße zu entleeren und täglich aus der Wohnung zu entfernen. Mitunter, z. B. F. 17 § 15, f. wird hierbei noch ein Unterschied zwischen verbrennbaren und nicht verbrennbaren Abfällen gemacht und für erstere die Verbrennung angeordnet. Falls die Mülleimer überfüllt oder vorübergehend aus anderen Gründen nicht zu benutzen sind, hat der Mieter den Abfall in eigene Gefäße zu entleeren. Ausdrücklich verboten ist dem Mieter in den meisten Formularen, Abfälle in den Hof, in den Keller zu schütten oder in die Ausgußbecken der Wasserleitung oder in die Aborte zu gießen.

Als eines nicht unwesentlichen Kapitels im Haushalte ist ferner in den Formularen allgemein des Wasserverbrauchs seitens des Mieters gedacht. Wasser an einen Dritten abzugeben ist streng untersagt, manchmal sogar unter Androhung einer Strafe bis zu 5 Mk. pro Fall, z. B. F. 24 § 4. Daneben findet sich oftmals die allgemeine Klausel, daß der Wasserverbrauch namentlich bei Benutzung der Aborte nach Möglichkeit einzuschränken sei.

Unerwähnt darf weiterhin nicht bleiben, daß eine stattliche Anzahl von Verträgen sich mit der Frage des Schließens der Haus- und Hoftüren befaßt. Diese ist meist so geregelt, daß die Haus- und Hoftüren spätestens abends, im Sommer gegen 11 Uhr, im Winter gegen 10 Uhr zu schließen sind. Der Haus- und Hoftürschlüssel darf dabei an niemanden, als nur an Mitglieder der Familie dauernd abgegeben werden. (F. 7 § 8 Ziff. 7; 59 § 10).

Endlich sei noch die Bestimmung angeführt, daß die Benutzung des etwa vorhandenen Fahrstuhles den Mietern nur von morgens 8 Uhr bis 10 Uhr abends gestattet ist, und daß Kinderwagen, Fahrräder sowie sonstige Lasten vom Transport überhaupt ausgeschlossen sind, z. B. F. 7 § 8, 7.

Mehr auf das Verhältnis von Mieter zu Mieter abgestellt ist zunächst die Bestimmung über die Beleuchtung der Wohnung: Eine ausreichende Beleuchtung der zur Wohnung führenden Treppen und Flure ist den Mietern zu einer ihrer strengsten Pflichten gemacht, mitunter freilich gegen eine monatliche Entschädigung, z. B. F. 4 H. O. § 1, meist jedoch ohne Entgeld. Räumlich ist diese Verpflichtung durchweg in der Form geteilt, daß der Bewohner des Unterhauses den Hausflur, der Etagenbewohner den unter seiner Wohnung liegenden Treppenlauf und ihren Flur zu beleuchten hat. Bei leerstehenden Wohnungen haben die

in demselben oder in dem nächsten Stock wohnenden Mieter die zu diesen gehörenden Treppenteile und Korridore ebenfalls zu beleuchten. — Zeitlich ist die Grenze der Beleuchtungspflicht durchweg so gesetzt, daß sie beginnt mit Eintreten der Dunkelheit und endigt meist gegen 10 oder 10½ Uhr abend.

Die nächste Gruppe der Bestimmungen wird durch die Generalklausel eingeführt, daß der Mieter sich verpflichtet, und zwar für sich selbst und die Seinigen, jede die üblichen Grenzen überschreitende Ausnutzung des Mietrechts, durch welche die Mitbewohner belästigt werden, und durch die Ruhe, Frieden und Ordnung im Hause gestört zu werden droht, zu unterlassen. Diese Generalklausel ist im einzelnen unterstrichen:

Die zu gemeinsamem Gebrauche bestimmten Torwege, Treppen, Flure und Vorflure, Keller, Trockenböden etc. dürfen nicht durch Aufstellen von Möbeln, Kisten und dergl. beengt oder verunziert, bezw. zum Aufhängen irgend welcher Gegenstände benutzt werden. — Desgleichen ist das Herumstehen und Sitzen auf den Treppen in den Hausfluren oder unter der Haustüre nicht gestattet. Als verbotenes „Herumstehen oder Sitzen" gilt jedoch nur ein solches, das nach außenhin Anstoß und bei den übrigen Mitbewohnern Ärgernis erregt. (vergl. auch Niendorff S. 251).

Sodann ist es Pflicht des Mieters, streng darauf zu achten, daß seine Kinder anderen Mitbewohnern in keiner Weise lästig werden. Namentlich muß das Zuschlagen der Türen, Hüpfen und lärmendes Treppenlaufen, Poltern, Schreien und Spielen der Kinder im Innern des Hauses und auf dem Hofe tunlichst vermieden werden. Unnützes Laufen auf den Treppen oder Fluren und das Herabgleiten auf dem Geländer ist den Kindern zu verbieten. Trommeln, Spielen auf Blasinstrumenten, Harmonikaspielen ist im Hause untersagt.

Überhaupt sind sämtliche Geräusche, soweit sie zu Belästigungen der Mitbewohner führen können, nach Möglichkeit zu vermeiden. — Das Musizieren muß — von Ausnahmen abgesehen — spätestens gegen 11 Uhr abends eingestellt werden. — Gramophone dürfen nur ab und zu gespielt werden. — Näh- und Strickmaschinen müssen zur Dämpfung des Geräusches auf Unterlagen von Filz oder Gummi gestellt werden. — Das Inschlaffahren von Kindern in Kinder- oder Sportwagen ist besonders während der Nacht unstatthaft, falls dadurch ruhestörendes Geräusch entsteht. — Auf Treppen dürfen Wagen aller Art und Fahrräder nur getragen werden. — Das Gehen in Holz-

schuhen ist in den Wohnungen, auf den Fluren und Treppen unzulässig. — Übervorsichtige Mietverträge, z. B. F. 24 S. 28 verbieten sogar das Abhalten von Auktionen in den Mieträumen. — Nicht zu umgehende geräuschvolle Arbeiten in den Wohnräumen, z. B. das Einschlagen von Nägeln sind zu einer bestimmten Zeit zu erledigen, meist von morgens 8 Uhr bis spätestens abends 8 Uhr. Das Ausklopfen der Teppiche, Decken und anderer Gegenstände darf außerdem auch nur an dem dazu angewiesenen Platze vorgenommen werden, und zwar meist in der Zeit von 7—12 Uhr an Werktagen; insbesondere ist eine Erledigung dieser Arbeit im Treppenhause nicht erlaubt.

Erschütterungen des Hauses sind zu vermeiden. — Mit Rücksicht hierauf ist namentlich das Anbringen von Schaukeln und Turngeräten innerhalb des Hauses verboten. — Das Zerkleinern von Holz muß im Hof oder in den Kellerräumen unter Benutzung eines auf weicher Unterlage ruhenden, schweren Klotzes innerhalb einer begrenzten Zeit, meist in der Zeit von morgens 8 bis spätestens abends 8 Uhr geschehen.

Das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren endlich ist nicht oder nur mit jederzeit widerruflicher schriftlicher Erlaubnis des Vermieters gestattet. In Auslegung dieser Bestimmung sei bemerkt, daß mit ihr natürlich nicht das Halten etwa eines Kanarienvogels oder kleiner Fische verboten ist. Diese Bestimmung bezieht sich vielmehr nur auf solche Tiere, die den Mitbewohnern, sei es durch Geruch, sei es durch Lärm, lästig werden können.

c) Erhaltungspflicht des Vermieters.

Die in § 536 B. G. B. dem Vermieter aufgebürdete Verpflichtung zur Erhaltung der Wohnung in einem dem vertragsmäßigen Gebrauch entsprechenden Zustande ist in praxi seitens der Vermieter zu dem erheblichsten Teile auf die Schultern des Mieters abgewälzt.

Einige Vertragsentwürfe, z. B. 29 § 4 gehen dabei soweit, das sie die Erhaltung der Mieträume in ihrem ganzen Umpfange dem Mieter zur Pflicht machen und die Verpflichtung des Vermieters beschränken auf die Instandhaltung von Dach und Fach, des äußeren Verputzes, bezw. Anstriches, sowie auf die Vornahme der erforderlichen baulichen Veränderungen, sei es daß dieselben höheren Orts, polizeilich etc. angeordnet oder von ihm selbst für notwendig erachtet werden. Daneben finden sich ver-

einzelt abweichende Bestimmungen, die hier und da dem Vermieter die Instandhaltung des Hausflurs, des Treppenhauses, der Wasserleitung usw. generell zur Pflicht machen. In überwiegendem Maße ist jedoch die Frage der Erhaltung der Mietwohnung für den Vermieter dahin geregelt, daß seine Verpflichtung durchweg nur die größeren und zwar die nicht durch ein Verschulden des Mieters, seiner Hausgenossen oder seiner, bezw. deren Besucher verursachten Reparaturen umfaßt. Als solche gelten nach der Mehrzahl der Verträge diejenigen, die einen Aufwand von mehr als drei oder fünf Mark erfordern.

2. Gewährleistungspflicht des Vermieters.

a) Allgemeines.

Kommt der Vermieter seiner Verpflichtung zu dauernder Gebrauchsgewährung in dem unter § 5, 1 näher erörterten Rahmen nicht oder nicht gehörig, insbesondere nicht rechtzeitig nach, so greifen die allgemeinen Grundsätze über Nichterfüllung gegenseitiger Verpflichtungen, insbesondere über Unmöglichkeit (cf. oben § 4, 1) und Verzug (cf. oben § 4, 2) durch, jedoch gelten für die Haftung für Sach- und Rechtsmängel besondere Grundsätze, die an die Stelle der allgemeinen Vorschriften treten, welch letztere nur dann zur Anwendung kommen, wenn die Nichterfüllung auf anderen Gründen, als auf Sach- und Rechtsmängeln beruht. — Ferner hat der Mieter kein Rücktrittsrecht auf Grund der §§ 325, 326 B. G. B.;*) dieses Rücktrittsrecht ist vielmehr durch ein Recht fristloser Kündigung ersetzt: Nach § 542 B. G. B. kann nämlich der Mieter das Mietverhältnis aufkündigen und zwar ohne weiteres, wenn ihm der vertragsmäßige Gebrauch der Wohnung ganz oder zu einem erheblichen Teile nicht rechtzeitig gewährt oder später wieder entzogen wird, und wenn infolge des die Kündigung rechtfertigenden Umstandes die Erfüllung kein Interesse mehr für ihn hat. Ist letzteres nicht der Fall, so bedarf es zur Rechtfertigung der Kündigung einer erfolglosen Fristsetzung zur Abhülfe. Bei unerheblicher Hinderung oder Vorenthaltung des Gebrauches hat der Mieter gleichfalls das Recht fristloser Kündigung, jedoch ist eine solche nur dann zulässig, wenn sie durch ein besonderes Interesse des Mieters gerechtfertigt wird.

*) Bei der Darstellung der Unmöglichkeits- und Verzugslehre ist hierauf schon Rücksicht genommen. (cf. oben § 4).

Zwar ist im Gesetz nicht ausdrücklich gesagt, daß das Rücktrittsrecht für den Mieter infolge der vorstehenden Bestimmungen wegfallen solle, jedoch ergibt sich dies daraus, daß eine Rückgängigmachung der Miete für die Vergangenheit für den Vermieter unbillig sein würde, während andererseits der Mieter mit seinem Kündigungsrecht gemäß § 542 B. G. B. für die Zukunft sein Ziel, die Beendigung des Mietverhältnisses, vollkommen erreicht. (so auch die herrschende Ansicht: Planck zu § 542 Ziff. 1; Oertmann zu § 535, 4; Enneccerus Bd. I § 350, I, 5, b.; a. A. Mittelstein § 29, 9 a).

Was speziell die Sach- und Rechtsmängelhaftung des Vermieters angeht, so nimmt es angesichts ihrer erheblichen praktischen Bedeutung nicht wunder, daß sich die Formulare mit ihrer Regelung in recht eingehender Weise befassen. Sie haben dabei durchweg eine von dem Standpunkt des Gesetzgebers merklich abweichende Stellung eingenommen und eine Reihe einschneidender Änderungen zu Gunsten des Vermieters eingeführt. Diese Änderungen beziehen sich sowohl auf die Haftung dem Umfange als auch der Zeit nach. Sie haben jedoch nur insoweit Gültigkeit, als der Vermieter nicht einen Mangel arglistig, d. h. in Kenntnis des Mangels und in der Absicht, ihn zu verheimlichen, verschweigt. — § 540 B. G. B. —

b) Die Sachmängelhaftung.

Bei der Behandlung der Frage der Sachmängelhaftung ist zwischen solchen Mängeln zu unterscheiden, welche zur Zeit des Vertragsschlusses vorhanden waren und solchen, die erst später entstehen. Eine Haftung für letztere kommt für den Vermieter nur im Rahmen der Verteilung der Erhaltungspflicht (cf. hierzu § 5, 1c) in Frage.

Demnach gelten folgende Grundsätze:

aa) Vorbehaltene Mängel.

Der Vermieter hat zunächst für solche Mängel einzustehen, deren Abstellung ausdrücklich in dem Mietvertrage vorbehalten ist. Hervorzuheben ist nämlich in diesem Punkte, das nahezu alle Vertragsentwürfe eine Hebung bestimmter, in einem offen gelassenen, mehr oder minder umpfangreichen Raume näher zu bezeichnender Mängel vorsehen. Durchweg ist dabei dem Vermieter eine be-

stimmte Frist meist bis zu einem Monat, zur Beseitigung der Mängel vorbehalten. Der Lauf der Frist beginnt regelmäßig mit dem Beginne der Mietzeit, seltener mit dem Antritt der Wohnung seitens des Mieters.

bb) Arglistig verschwiegene Mängel.

Daß der Vermieter dem Mieter für arglistig verschwiegene Mängel haftet, und daß eine vertragliche Herabsetzung dieser Haftung für den Fall, daß der Vermieter den Mangel arglistig verschweigt, nichtig ist, ist schon unter § 5, 2a erörtert.

cc) Zugesicherte Eigenschaften etc.

Weiterhin haftet der Vermieter für solche Mängel und Eigenschaften, deren Abwesenheit, bezw. deren Vorhandensein er zugesichert hat. Dabei ist allerdings zu bemerken, daß die Haftung aus der Zusicherung der Abwesenheit bestimmter Mängel eine sehr geringe Bedeutung hat, wie sich daraus ergibt, daß nicht ein einziger der vorliegenden Mietverträge eine solche Zusicherung enthält. Auch die Haftung des Vermieters aus zugesicherten Eigenschaften der Wohnung spielt praktisch keine allzugroße Rolle. Hier könnte höchstens die Bestimmung bezgl. des Vorhandenseins gewisser Einrichtungen, wie Müllschlucker, Heizung und einer bestimmten Temperatur, Staubsaugeranlagen etc. in Frage kommen, jedoch muß betont werden, daß die Verträge, in denen von solchen Einrichtungen die Rede ist, vielfach ausdrücklich die Haftung des Vermieters für das Funktionieren derselben entweder überhaupt ausschließen oder doch beschränken, und zwar meist auf einen Beseitigungsanspruch des Mieters innerhalb angemessener Frist. (cf. F. 19 § 2; 25 § 10).

dd) Verborgene Mängel.

Naturgemäß liegt der Kernpunkt der ganzen Gewährleistungspflicht des Vermieters bezgl. der bei der Übernahme der Wohnung vorhandenen Mängel in der Regelung seiner Haftung für verborgene, nicht arglistig verschwiegene Mängel. Hier findet sich nun in allen Druckformularen die Klausel, daß die Wohnung dem Mieter in gutem, brauchbarem und wohnlichem Zustande zu übergeben sei.

Dieses Bekenntnis des Mieters im Mietvertrage, für sich allein betrachtet, soll zur Folge haben, daß er die Beseitigung von Mängel, die schon zur Zeit der Überlassung vorhanden waren, nicht verlangen kann, wenn er auch auf der anderen Seite nicht verpflichtet ist, seinerseits ohne weiteres die Mängel auf eigene Kosten zu beseitigen. (So Grome § 234 Nr. 55, allerdings ohne nähere Begründung).

Strauß a. a. O. S. 53 kommt zu demselben Resultat, indem er in der angezogenen Klausel einen Verzicht des Mieters auf alle weiteren Rechte aus einer mangelhaften Beschaffenheit der Wohnung sieht. Der Mieter müsse, so führt er aus, lesen, was er unterschreibe und sich vor der Unterzeichnung des Vertrages davon überzeugen, in welchem Zustand die Wohnung sich befände.

Mit Recht weisen demgegenüber Beer S. 26 und Mittelstein S. 292 darauf hin, daß es verfehlt sei, in diesem Bekenntnis des Mieters einen Verzicht auf die Rechte aus der mangelhaften Beschaffenheit der Wohnung zu erblicken. Wollte man dem angezogenen Vertragspassus generell eine derartige Bedeutung beimessen, so würde man auch m. E. damit weit über das Ziel hinausschießen. Die richtige Bedeutung der Klausel liegt doch wohl darin, daß sie dem Mieter die Beweislast dafür aufbürdet, daß trotz seiner gegenteiligen Bescheinigung Mängel vorhanden sind, bezw. gewesen sind. Daß mitunter freilich auch e in Verzicht des Mieters auf die Geltendmachung von Rechten aus der etwaigen mangelhaften Beschaffenheit der Mietwohnung vorliegen kann, ist damit selbstverständlich nicht in Abrede gestellt.

Im übrigen haben nur vereinzelte Vertragsentwürfe dieses Bekenntnis nackt in ihre Bestimmungen aufgenommen, so F. 1 § 5; F. 25 § 6, sodaß auch nur in ihrem Geltungsbereich sich die oben angeführte Streitfrage erhebt. Die überwiegende Mehrzahl der Entwürfe hat dagegen eine derartige Bestimmung nur mit erläuternden Zusätzen aufgenommen. Die in diesem Punkte am weitesten gehenden Vertragsformulare lassen den Vermieter trotzdem ausdrücklich generell für alle bei Übergabe der Wohnung vorhandenen verborgenen Mängel haften und beschränken diese Gewährleistungspflicht nur zeitlich durchweg auf eine Frist von höchstens 4 Wochen. (cf. F. 24 § 19). Nicht wenige Formulare, z. B. F. 19 § 6, 24 § 18 heben die Haftung des Vermieters für bestimmte verborgene Mängel, richtiger für einen verborgenen Mangel, nämlich das Vorkommen von Ungeziefer besonders hervor: Ist

Ungeziefer in der Wohnung vorhanden, so kann der Mieter nach der Mehrzahl der Verträge Beseitigung desselben verlangen, z. B. F. 24 § 18. Nach anderen kann er das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist, jedoch unter Fristsetzung zur Beseitigung auflösen. — Auch diese Haftung ist wiederum zeitlich, meist durch eine 14tägige, seltener 4wöchige Ausschlußfrist begrenzt.

ee) Folgen der Sachmängelhaftung.

Die gesetzliche, in den §§ 537 ff. B. G. B. niedergelegte Regelung der Folgen der Gewährleistungspflicht des Vermieters für Sachmängel ist im großen und ganzen durch das vertragliche Wohnungsmietrecht nicht geändert worden. Demnach hat jeder Mangel, für den der Vermieter im Rahmen der vorstehenden Ausführung einzustehen hat, gleichgültig, ob er schon anfangs vorhanden war oder erst später entstanden ist, zur Folge, daß der Mieter für die entsprechende Zeit von der Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses bei vollständiger Untauglichkeit der Wohnung ganz und bei geminderter Gebrauchsfähigkeit teilweise befreit ist. — § 537 B. G. B. — Hat er zuviel gezahlt, so kann er es als ungerechtfertigte Bereicherung zurückverlangen. War der Mangel schon zur Zeit des Vertragsschlusses vorhanden, so hat der Mieter statt der Befreiung, bezw. Minderung einen Schadenersatzanspruch wegen Nichterfüllung. Hat der Vertrag wegen des Mangels für den Mieter kein Interesse mehr, so kann der Mieter Ersatz wegen Nichterfüllung des ganzen Vertrages verlangen. Gleiches gilt, falls der Mangel erst später infolge eines Umstandes entstanden ist, den der Vermieter zu vertreten hat, sowie dann, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug gekommen ist. — § 538, Abs. 1 B. G. B. — In letzterem Falle kann der Mieter auch den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen. — § 538 Abs. 2 B. G. B. —

Eine Haftung des Vermieters entfällt, wenn der Mieter den Mangel bei dem Abschluß des Vertrages kannte. — § 539 S. 1 B. G. B. — Ist dem Mieter ein Fehler infolge grober Fahrläßigkeit unbekannt geblieben, so haftet der Vermieter nur dann, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen oder dessen Abwesenheit zugesichert hat. — §§ 539, 460 B. G. B. — Nimmt der Mieter eine Wohnung in mangelhaftem Zustande an, obschon er den Mangel kennt, so bleibt die Haftung des Vermieters nur bei einem

entsprechenden Vorbehalt des Mieters bestehen. — §§ 539, 464 B. G. B. — Endlich haftet der Vermieter dann nicht, wenn der Mangel durch schuldhaftes Verhalten des Mieters entstanden ist. — § 324 B. G. B. —

Über die Haftung bei Unterlassen der Mängelanzeige siehe unten § 6, 3, c.

In diese gesetzliche Regelung der Folgen der Gewährleistungspflicht haben nur einige wenige Formulare und zwar mit der Klausel eingegriffen, daß Mietminderung oder Schadenersatz in den gesetzlichen Fällen nur dann seitens des Mieters geltend gemacht werden könne, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen oder später vorsätzlich herbeigeführt, oder wenn er die Beseitigung des Mangels, soweit ihm diese überhaupt nach dem Vertrage obläge, nicht binnen einer ihm nach eingetretenem Verzuge gesetzten angemessenen Frist ausgeführt habe. (cf. z. B. F. 24 § 16; 36 § 5).

c) Rechtsmängelhaftung.

Wird dem Mieter durch das Recht eines Dritten der vertragsmäßige Gebrauch ganz oder teilweise entzogen, so regeln sich die Beziehungen zwischen den Parteien wie bei der Sachmängelhaftung, jedoch mit der Abweichung, daß die Haftung zwar durch Kenntnis des Rechtsmangels von Seiten des Mieters, aber nicht durch grobfahrlässige Unkenntnis ausgeschlossen wird. (§ 541 B. G. B.).

3. Lastentragung.

Die gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Tragung der auf die vermieteten Wohnung ruhenden Lasten ist allgemein bestehen geblieben. Der Vermieter hat also nach wie vor in praxi die öffentlich- und privatrechtlichen Lasten, so da sind, Grund- und Haussteuer, Hypothekenzinsen, Abgaben etc. zu tragen. Nur hinsichtlich einzelner Lasten hat eine Verschiebung zu Ungunsten des Mieters stattgefunden, so bezüglich der Kanalisationsgebühren, Kaminreinigungsgebühren, sowie der Einquartierungslast, soweit dieselben überhaupt nicht schon im Rahmen des R. G. vom 25. 6. 68, 13. 6. 73, 13. 2. 75, 3. 8. 1878, 22. 6. 87 und 24. 5. 98 und der Instruktion vom 31. 12. 68 dem Mieter durch Gemeinde-, bezw. Ortsstatut auferlegt ist. (cf. F. 50 § 15). — Im übrigen vergleiche hierzu § 6, 5 unten.

4. Ersatz von Verwendungen.

Eine vom Standpunkt des Gesetzgebers des B. G. B. merklich abweichende Stellung hat die Praxis in der Frage der Ersatzpflicht des Vermieters hinsichtlich der Verwendungen des Mieters auf die Wohnung eingenommen, allerdings unter Beibehaltung der Unterscheidung des Gesetzgebers zwischen der Erstattung der notwendigen und der Erstattung der sonstigen Verwendungen. Betreffs letzterer ist durchweg bestimmt, daß ein Ersatz für sie vom Vermieter nicht geleistet zu werden braucht. Andererseits ist auch die Verpflichtung des Vermieters zum Ersatz der vom Mieter auf die Wohnung gemachten notwendigen Verwendungen durch die Mietverträge bedeutend beschränkt, eine Tatsache, die mit dem, was oben § 5, 1, c über die Mängelhaftung und über seine Verpflichtung zur Erhaltung der Wohnung gesagt ist, in Einklang steht; denn die Frage, inwieweit der Vermieter für vorhandene Mängel haftet, und ob und eventuell welche Verwendungen des Mieters auf die Mietwohnung der Vermieter zu ersetzen hat, ist selbstverständlich in der Hauptsache in dem Augenblicke zu Gunsten des Vermieters entschieden, in dem seine Mängelhaftung so gewaltig eingeschränkt, und namentlich ihm die Pflicht zur Erhaltung der Wohnung zum Hauptteile abgenommen wird.

Die Ersatzpflicht des Vermieters bewegt sich daher allgemein nur in den durch die Vereinbarung über die Mängelhaftung und Instandhaltung der Mietwohnung gezogenen Grenzen, mit anderen Worten: Soweit innerhalb dieses Rahmens der Vermieter zur Beseitigung gewisser Mängel gehalten ist, ist auf der anderen Seite ein Anspruch des Mieters auf Erstattung von etwa in dieser Richtung, d. h. zur Hebung dieser Mängel gemachten Aufwendungen zu bejahen, vorausgesetzt natürlich, daß auch die sonstigen gesetzlichen Erfordernisse zur Entstehung des Erstattungsanspruches, z. B. Fristsetzung, Verzug etc. vorhanden sind. Letzteres ist in den meisten Formularen noch ausdrücklich hervorgehoben durch die Bestimmung, daß der Mieter, falls er Verwendungen auf die Wohnung zu machen beabsichtige, vorher entweder die, — teils sogar schriftliche, — Genehmigung des Vermieters dazu einholen müsse, oder daß Vermieter mit der Vornahme einer ihm obliegenden Reparatur im Verzuge sein und die fragliche Reparatur auch innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht vorgenommen haben müsse.

Eine Nichtbeachtung dieser Bestimmung soll nach den

Verträgen allgemein den Verlust des Erstattungsanspruchs des Mieters nach sich ziehen. Hierzu ist jedoch zu bemerken, daß diese letztere Klausel in der richtigen Weise auszulegen ist. Im praktischen Leben wird es nämlich gewiss nicht wenige Fälle geben, in denen ein den angezogenen Bestimmungen entsprechendes Verhalten des Mieters der Umständlichkeit der Abhülfe wegen der Lage der Sache nicht gerecht würde und als unverständig angesprochen werden müßte. In diesen Fällen wird man die Frage, ob der Vermieter trotz des offensichtlichen Verstoßes des Mieters gegen den Wortlaut des Vertrages ersatzpflichtig sei, selbstverständlich unbedingt bejahen müssen.

§ 6.

Verpflichtungen des Mieters.

1. Übernahme der Wohnung und Obhutspflicht.

Während nach der gesetzlichen Regelung des Mietrechts der Mieter nur berechtigt, aber nicht ohne weiteres auch verpflichtet ist, die Wohnung ab- und in Gebrauch zu nehmen, hat das vertragliche Wohnungsmietsrecht, von wenigen Ausnahmen abgesehen, die Über- und in Gebrauchsnahme der Wohnung und zwar die rechtzeitige dem Mieter zur Pflicht gemacht.

Übernimmt der Mieter die Wohnung nicht rechtzeitig, d. h. nach den meisten Verträgen nicht spätestens bis zum dritten Tage nach Beginn der Mietzeit, so hat der Vermieter das Recht, die Wohnung anderweitig freihändig zu vergeben, es sei denn, daß der Mieter vorher die erste Mietrate an ihn entrichtet hat. Falls letzteres zutrifft, so hat der Vermieter nach den meisten Vertragsformularen zwar wiederum das Recht anderweitiger Vergebung der Wohnung, jedoch erst dann, wenn eine Frist von acht Tagen nach Beginn der Mietzeit verstrichen ist, ohne daß der Mieter die Wohnung übernommen hat. Für beide Fälle ist betont, daß der Mieter dem Vermieter außerdem für jeglichen Schaden, der aus der nicht rechtzeitigen Übernahme der Wohnung erwächst, z. B. Minderbetrag und Ausfälle der Miete hafte. Nicht selten findet sich auch die Klausel, daß außerdem die bezahlte Mietrate verfallen sei, eine Bestimmung, die jedoch als Ausbedingung einer Konventionalstrafe evtl. der gerichtlichen Herabsetzung unterliegt.

Was die Tragweite dieser Bestimmungen angeht, so ist aus allgemeinen Gesichtspunkten für ihre Anwendung naturgemäß kein Raum im Falle unverschuldeter Hinderung des Mieters an der Übernahme der Wohnung; vielmehr muß der Mieter in Annahmeverzug geraten, damit die erwähnten Rechte des Vermieters zur Entstehung kommen. Die Bedeutung der angezogenen Bestimmungen liegt m. E. bei richtiger Auslegung darin, daß für einen evtl. Beginn des Verzuges nähere Zeitpunkte festgelegt werden.

Hat der Mieter die Wohnung einmal übernommen, so hat er damit auch zugleich bezügl. ihrer die sogenannte Obhutspflicht, mit anderen Worten: Er hat die Wohnung, selbst wenn er sie nicht in Gebrauch nimmt, gegen Beschädigung zu schützen, sie zu verschließen, zu lüften, zu reinigen etc. (Im übrigen vergl. hierzu Fuld S. 138; Mittelstein S. 285; Niendorff S. 207; R. G. v. 4. 2. 08 im Recht 08, Nr. 964.) Seiner Obhutspflicht entpricht es auch, wenn er im Falle einer Abwesenheit auf Zeit eine andere Person mit der Erfüllung seiner Obhutspflicht betraut, oder wenn er wenigstens die Schlüssel der Wohnung dem Vermieter zur Verfügung stellt. Letzteres machen ihm übrigens nicht wenige Formulare ausdrücklich zur Pflicht.

2. Gebrauch der Wohnung.

Was den Gebrauch der Wohnung durch den Mieter anbetrifft, so sei hier zunächst eine den Bestimmungen zu § 6, 1 entsprechende hervorgehoben, nämlich die, daß der Mieter nach erfolgter Über- und Ingebrauchnahme der Wohnung den Gebrauch derselben, falls damit Gefahr für die Wohnung verbunden ist, nicht unterlassen oder beendigen darf, namentlich nicht, ohne den Vermieter davon zu benachrichtigen. Im übrigen ist das Recht des Mieters auf den vertragsmäßigen Gebrauch der Wohnung, über dessen Art und Ausdehnung oben § 5, 1, b nähere Ausführungen gemacht worden sind, beschränkt. Macht der Mieter von der Mietwohnung einen vertragswidrigen Gebrauch, verstößt er insbesondere gegen die Bestimmungen der Hausordnung, so hat der Vermieter außer dem Anspruch auf Unterlassung und Schadensersatz durchweg vertraglich das Recht fristloser Kündigung. F. 19 § 18 gibt sogar dem Vermieter im Falle der Durchführung des Räumungsanspruchs ohne weiteres einen Bußeanspruch in Höhe eines einmonatlichen Mietbetrages, wodurch aber die

Geltendmachung sonstigen Schadens nicht ausgeschlossen sein soll.

Diese Vereinbarung charakterisiert sich zunächst m. E. als Ausbedingung einer Vertragsstrafe und unterliegt daher der Herabsetzung im Prozeßwege.

Im übrigen muß zu der vorstehenden Regelung aber auch allgemein auslegend bemerkt werden, daß im Zweifel anzunehmen ist, daß nicht schon jeder ganz geringfügige Verstoß des Mieters gegen den Vertrag genügt, und daß vor allem nur ein schuldhaftes, rechtswidriges Verhalten ausreicht.

Eine Reihe von Verträgen, z. B. F. 42 § 11, F. 37, § 11 haben denn auch in richtiger Erkenntnis und Würdigung dieses die Bestimmung aufgenommen, daß erst ein mehrmaliger und zwar meist dreimaliger Verstoß des Mieters unter entsprechender Verwarnung seitens des Vermieters die Ansprüche auf Schadensersatz usw. für letzteren begründen soll.

3. Erhalten der Wohnung.

Das Erhalten der Wohnung in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustande ist, wie schon erwähnt, in der Hauptsache Pflicht des Mieters. Eingehende, durch ihre detaillierte Aufzählung interessante Bestimmungen verhalten sich über diese Frage in erschöpfender Form, wobei als Grundregel dem Mieter eine möglichste Schonung und Pflege der Wohnung dringend ans Herz gelegt ist als das, was man von dem Mieter als einem gebildeten Menschen erwarten dürfe, wie einige Verträge, z. B. F. 24 S. 20 mit einer captatio benevolentiae hervorheben.

a) Vorbeugende Bestimmungen.

Die überwiegende Mehrzahl der hier zu erwähnenden Bestimmungen ist vorbeugender Natur. Vorab sei eine Gruppe von Einzelbestimmungen angeführt: Einer Beschädigung des Fußbodens durch die Rollen schwerer Möbel begegnet die Klausel, daß für dieselben Unterlagen von Glas- oder Linoleumstücken zu verwenden seien. — Zur Schonung der Türen und Türbekleidungen sollen Gummihülsen auf die Naben der Kinder- und Sportwagen geschoben werden. — Das Herumtreten auf den Fensterbänken, sowie das überflüssige Betreten der Rasenbleiche ist strengstens verboten.

Eine Materie für sich bilden die Bestimmungen über die Reinhaltung der Wohnung. Strengste Sauberkeit der Wohnung, der zu ihr gehörigen Gänge, Treppen, Wände etc. ist dem Mieter in allen Hausordnungen als eine der ersten und vornehmsten Pflichten ans Herz gelegt. Daneben finden sich in den meisten Verträgen bis ins kleinste gehende Bestimmungen darüber, von wem, wann und in welcher Form die Reinigung geschehen müsse, und worauf sie sich zu erstrecken habe.

Zu den Obliegenheiten der Bewohner des Unterhauses gehört allgemein die Reinigung des Hausflurs, der Haus- und Flurtüren, der Kellertreppe und Kellerflure, des Hofes, der Hofsenkkasten, der Straße und des Bürgersteiges. Für die Reinigung der Kellertreppe und der Kellerflure gelten allerdings in manchen Entwürfen abweichende Regeln. — Näheres siehe unten. — Den Bewohnern einer Etage ist die Reinigung des unter ihrer Wohnung liegenden Treppenlaufs und der dazu gehörigen Fenster zur Pflicht gemacht. Bei leerstehenden Etagen oder Räumen hat der in demselben, bezw. der im nächsten Stock wohnende Mieter die zu diesen gehörenden Treppenteile und den Hausflur ebenfalls zu reinigen. Wo zwei oder mehrere Parteien auf einem Flur wohnen, wechselt die Pflicht zur Reinhaltung wöchentlich und zwar durchweg am Sonntag früh. Dabei hat derjenige, dem die Reinigung der Treppe obliegt, zugleich auch den gemeinschaftlichen Abort zu reinigen. Die gemeinschaftlich benutzten Räume, wie Gänge und Treppen, die zu Bodenraum, Trockenspeicher, Keller etc. führen, sind jeweils von dem benutzenden Mieter zu putzen, bezw. bei Nichtbenutzung von den Mietern nach Wochen jeweils in einer bestimmten Reihenfolge. Den Raum vor seiner Kellertür, sowie die dazu gehörigen Kellerfenster und Lichtschächte hat jeder Mieter selbst zu reinigen. Bei Versorgung mit Gegenständen, die Schmutz verursachen, z. B. Kohlen hat der betreffende Mieter den Einwurfkeller, den Bürgersteig und den zum Hereinschaffen benutzten Weg nach gemachtem Gebrauch selbst zu reinigen. Zum Fortschaffen eines durch Maurer- und Anstreicherarbeiten in dem Miethause entstandenen Schmutzes ist der Mieter auch dann verpflichtet, wenn die Arbeiten im Auftrage des Vermieters vorgenommen worden sind.

Zeitlich hat die Reinigung der Treppen und Flure täglich und zwar spätestens bis 11 Uhr morgens zu erfolgen. Sonstige Beschmutzungen, namentlich diejenigen, die von der Versorgung mit Gegenständen, welche Unreinlichkeiten verursachen, herrühren, und solche, welche

auf das Halten von Hunden, Katzen und anderen Tieren zurückzuführen sind, hat der Mieter sofort zu beseitigen.

Auch über das „Wie" der Reinigung der Wohnungen verhalten sich eine Reihe von Bestimmungen, zum Teil sehr eingehend: Die Eimer dürfen beim Wasserholen nicht an die Waschkrane gehängt werden. Beim Schrubben darf kein Wasser auf dem Boden stehen. Gestrichene oder polierte Flächen dürfen weder mit Soda noch mit Seifenlauge oder mit anderen beizenden Mitteln gescheuert werden; sie sollen vielmehr nur mit warmem Wasser mittels eines Tuches oder einer Bürste gereinigt werden. Treppen und Flure sind durch Abstauben und feuchtes Aufnehmen zu reinigen und nur an Samstagen durch Aufwaschen. Bei der Reinigung der Waschküche ist der Waschofen von Asche frei zu machen, der Waschkessel selbst sauber auszuputzen. Der Senkkasten und der etwa darin befindliche Eimer muß jedesmal herausgenommen und von dem darin angesammelten Schmutze befreit werden. Streng untersagt ist dem Mieter dabei, den etwa zusammengekehrten Schmutz liegen zu lassen oder gar, wie es in einem Vertrage (F. 24 S. 23) heißt, anderen vor die Türe zu kehren.

Ebenfalls bilden eine Materie für sich die Bestimmungen, welche das Verhalten des Mieters bei Frostwetter betreffen: Entsteht Glatteis, so haben die Mieter und zwar diejenigen des Erdgeschosses zur Verhütung von Unfällen den Bürgersteig und die Haustreppe mit Asche, Sand oder anderen abstumpfenden Mitteln zu bestreuen. Ferner sind die Mieter allgemein verpflichtet, die im Innern der Wohnung liegenden Wasserleitungen rechtzeitig so zu schützen, daß sie durch Frost keinen Schaden leiden. Abflußrohre, Spül- oder Abflußbecken, Aborte etc. sind ebenfalls vor dem Zufrieren zu schützen, nötigenfalls durch Zuführung von Salz, heißem Wasser oder durch eine ihre Nähe aufzustellende Lampe oder sonstige passende Wärmeerzeuger. Hoftüren, Keller, Waschküche, Trockenboden, Klosettfenster etc. müssen geschlossen, Kellerlöcher und Kohlentrichter verstopft werden. Frieren trotzdem die Rohre etc. zu, so ist eine weitere Zuführung von Wasser untersagt, ebenfalls das Auftauen durch Feuer. Vereinzelt ist der Mieter des Erdgeschosses bei starkem Frostwetter zur Absperrung der Wasserleitung während der Nachtzeit und die Mieter allgemein zum Ablassen des in der Leitung stehenden Wassers verpflichtet. Diese Maßregeln sind zeitlich gegen 10 Uhr abends zu treffen.

Zur Verhütung des Feuchtwerdens der Wohnung, be-

sonders zur Winterzeit, verlangen die Kontrakte durchweg, daß die Wohnungen täglich gelüftet werden, wobei Tür- und Fensterflügel stets festzulegen sind. Beim Kochen der Wäsche sind in der Waschküche wenigstens die Oberlichter offen und die Türen nach den benachbarten Zimmern verschlossen zu halten.

Um Wasserschäden zu verhüten, ist es den Mietern verboten, die Fenster der Trockenräume und Bodenkammern nachts offen zu halten. Bei Schnee und Regen sind dieselben sofort zu schließen; gegebenenfalls muß Schnee, Regen und Hagel sofort beseitigt werden. Die Wasserkrane hat der Mieter stets ordentlich zu verschließen.

Vereinzelt findet sich ferner, begründet mit dem Hinweis auf die Gefahren der Einschleppung des Hausschwammes, das ausdrückliche Verbot, nasses, morsches oder von Abbrüchen stammendes Holz ins Haus zu bringen.

Der Verhütung von Feuerschäden und zwar direkten und indirekten dient eine weitere Gruppe von Bestimmungen: Die Anbringung eines Ofenblechs vor jeder Feuerung wird ausdrücklich unter Hinweis auf die entsprechenden polizeilichen Verordnungen verlangt. Unbenutzte Kaminlöcher sind durch eine eiserne Klappe dicht zu verschließen. Ein Verschließen mit Pappdeckel oder das Übertapezieren ist verboten. Feuer mit Petroleum anzumachen, ist untersagt. Boden- und Kellerraum dürfen nicht mit einem offenen Licht betreten werden. Kindern sollen keine Lampen und sonstiges Licht anvertraut werden. Die Reinigungstüren bei Feuerungsanlagen müssen stets verschlossen und dem Schornsteinfeger jederzeit zugänglich gemacht werden. Öfen und Herde sind von Ruß rein zu halten. Bei Benutzung des Waschkessels ist, im Falle darunter gefeuert wird, darauf zu achten, daß er nicht ohne Wasser ist, eine Vorschrift, die manchmal noch besonders mit dem Hinweis darauf begründet ist, daß sonst die Emaille in dem Kessel abspringt, und dadurch Rostflecken in der Wäsche entstehen können.

Vorbeugender Natur sind endlich auch die schon unter § 5, 1, b erwähnten Bestimmungen über die Benutzung der Abort- und Abflußbecken, sowie der Ausgußbecken der Wasserleitung, insoweit sie das Hineinschütten etc. irgend welcher Gegenstände verbieten. Dem Schutz derselben Einrichtung dient weiter das Verbot, Eimer und Waschfässer auf sie aufzusetzen.

b) Schädentragung.

War bisher von den der übermäßigen Abnutzung und Beschädigung der Wohnung vorbeugenden Maßregeln die Rede, so soll nunmehr die Frage der Schädentragung erörtert werden. Auch diese Frage ist durch die schon erwähnte generelle Bestimmung, daß der Mieter die Wohnung in einem zu dem vertragsmäßigen Gebrauche geeigneten Zustande zu erhalten habe, prinzipiell und hauptsächlich zu Ungunsten des Mieters entschieden:

Es bedarf in diesem Punkte zunächst keiner besonderen Betonung, daß der Mieter für solche Schäden einzustehen hat, die er selbst verschuldet hat. Dies ist auch in allen Mietverträgen als selbstverständlich hingestellt. Unterstrichen ist dieser Satz in nicht wenigen Formularen noch besonders durch die Einzelbestimmung, daß bei Verlust von Haus- und Wohnungsschlüssel eine Änderung, bezw. Neuanschaffung des Schlosses und der Schlüssel zu Lasten des Mieters sei.

Die Haftung des Mieters ist jedoch weiterhin, zugleich in Ausschaltung der etwa aus §§ 278, 831 B. G. B. bezügl. einer Haftung für Dritte sich ergebende Streitfragen, dahin geregelt, daß er allgemein auch für Schäden, die Dritte, sei es nun seine Angehörigen, Aftermieter, Pensionäre, Dienstboten, überhaupt seine ständigen Hausgenossen, sei es Fremde, nicht im Hause Wohnende gelegentlich eines ihm oder seinen Mitbewohnern genannter Art geltenden Besuches anrichten, haftet und zwar ohne Rücksicht auf die Höhe des entstandenen Schadens. Damit nicht genug, ist seine Haftung in den meisten Fällen sogar noch dahin erweitert, daß er auch für sonstige Schäden in ausgedehntem Maße einzustehen hat. Alle Schäden an Glasscheiben jeder Art, an Öfen, Zentralheizung, Kochherde und Badeeinrichtung, alle Beschädigungen, Verstopfungen an Wasser- (Zu- und Abfluß-) Leitung, Abort, Gas- und elektrischer Leitung und Beleuchtung ist der Mieter durchweg zu tragen verpflichtet und zwar ohne Rücksicht darauf, auf welche Ursache ihre Entstehung zurückzuführen ist. Allerdings findet sich auch hier ständig die Klausel, daß die Ausbesserung dieser Schäden einzeln einen bestimmten Kostenaufwand nicht überschreiten dürfe. Als Norm gilt ein Satz, der zwischen 3—20 Mark je nach der Größe der Wohnung und der Höhe des Mietzinses schwankt. Erfordert die Beseitigung eines solchen Schadens einen höheren Aufwand als die ausbedungene Summe, so ist die Reparatur zu Lasten des Vermieters; nicht selten ist

jedoch der Mieter zu einem festen Beitrage von 3 und 5 Mark in einem solchen Falle verpflichtet.

c) Nachträgliche Änderung der Schädentragung.

Endlich kann in der Schädentragung nachträglich noch eine Verschiebung der Haftung dadurch eintreten, daß der Mieter seiner vertraglichen Anzeigepflicht betreffs der nachträglich entstehenden Mängel nicht genügt. Die dem Mieter gesetzlich in § 545 B. G. B. aufgebürdete Anzeigepflicht ist nämlich dahin erweitert, daß er nicht nur zum Ersatze des aus der Unterlassung der Mängelanzeige etwa entstandenen Schadens verpflichtet ist, und soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige Abhülfe zu schaffen außer Stande war, hieraus keine Rechte, wie Kündigung, Schadensersatz etc. herleiten kann, sondern daß er vielmehr bei Unterlassung, bezw. Verspätung gehalten ist, auch die Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen, die an sich dem Vermieter obliegen. Mit dieser Regelung korrespondiert die in manchen Verträgen niedergelegte Bestimmung, daß der Mieter, wenn er zur Vornahme von Reparaturen, die an sich dem Vermieter obliegen, geschritten ist, Ersatz nicht fordern kann, es sei denn, daß der Vermieter im Verzuge war und die Reparatur auch innerhalb einer ihm gesetzten angemessenen Frist nicht vorgenommen hat.

d) Vertragsmäßige Abnutzung.

Während nach § 584 B. G. B. der Mieter Veränderungen und Verschlechterungen der Mietwohnung, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten hat, hat die Praxis vorherrschend in dieser Beziehung einen andern Standpunkt eingenommen.

Die Verwohnung während der Dauer der Mietzeit ist durchweg zu Lasten des Mieters. Bei mehr als fünfjähriger Dauer des Mietvertrages, bezw. Gebrauchs der Wohnung gilt jedoch meist der Grundsatz, daß die Wohnung jeweils nach Ablauf eines Zeitraumes von 5 Jahren als verwohnt von dem Vermieter zu erneuern sei, z. B. F. 24 § 17.

Eine erhebliche Bedeutung hat die Frage der Verwohnung namentlich für die Entscheidung darüber, in welchem Zustande der Mieter die Wohnung zurückzugeben hat.

Während manche Mietformulare, z. B. F. 4 § 1; 20 § 1 diesen Punkt mit der allgemeinen Bestimmung abtun, daß die Mietwohnung von dem Mieter in demselben Zustande wieder abzugeben sei, wie sie ihm von dem Mieter überlassen, detaillieren andere, z. B. F. 19 § 10 die Verpflichtung des Mieters dahin, daß er verpflichtet sei, den Deckenanstrich zu erneuern, die innegehabten Räume, wenn er sie neu tapeziert übernommen, auch wieder neu zu tapezieren, die Parkettböden neu abgezogen und gebohnt und die übrigen Fußböden und Sockel gestrichen und lackiert wieder abzuliefern, überhaupt die Wohnung, Abort, Treppen, Türen, Fenster, Fußböden, Sockel usw. gründlich gereinigt zurückzugeben. Andererseits ist allerdings durchweg namentlich in den letztgenannten Verträgen die Frage, zu wessen Lasten die Verwohnung geht, nach der Dauer der Bewohnung verschieden geregelt. Zumeist gilt auch hier der Satz, daß eine Mietwohnung, die 5 Jahre seitens ein- und desselben Mieters bewohnt war, nach dem Auszuge des Mieters als verwohnt von dem Vermieter selbst wieder in Stand zu setzen sei. Zieht ein Mieter jedoch innerhalb eines Jahres oder nach einem Jahre aus, so hat er meist sämtliche Instandsetzungskosten zu tragen, nach 2 Jahren 75% derselben, nach 3 Jahren 50% und nach 4 Jahren 25%, jedoch finden sich hier verständlicherweise erhebliche Unterschiede, namentlich in der prozentualen Verteilung. — Manche Formulare, z. B. F. 2 § 5 hinwiederum erheben für die ordnungsmäßige Abnutzung neben dem eigentlichen Mietzinse noch eine Entschädigung in Form eines prozentualen Zuschlags zur Jahresmiete und zwar ohne Rücksicht auf die Dauer des Vertrages.

Werden die Mieträume beim Auszuge nicht in vorerwähntem Zustande ordnungsmäßig an den Vermieter zurückgegeben, werden ihm insbesondere die Hausschlüssel nicht zugestellt, so ist der Vermieter nicht selten ohne Inverzugsetzung vertraglich berechtigt, etwaige Reparaturen und Anschaffungen für Rechnung des Mieters unter Anrechnung der eigenen Zeit und sonstigen Verluste ausführen zu lassen, z. B. F. 19 § 10.

4. Verwendungen und Wegnahmerecht.

Die Frage der Ersatzpflicht des Vermieters bei Verwendungen des Mieters auf die Mietwohnung ist schon oben § 5, 4 erörtert. Es kann hierauf insoweit verwiesen werden. Ein Wort jedoch über die Frage des Wegnahme-

rechts des Mieters: Entgegen der Stellung des Gesetzgebers des B. G. B. hat die Praxis allgemein dem Mieter ein Recht, die Einrichtungen, womit er die Mietwohnung versehen hat, wegzunehmen, nicht eingeräumt. Der Mieter darf von ihm selbst eingeschlagene Nägel, Haken, Schrauben, Klingelleitung etc. nicht entfernen. Von ihm angeschaffte Schlüssel, angebrachte Sicherheits- und sonstige Schlösser und Sperrvorrichtungen sind ohne Vergütung nach Ablauf der Mietzeit dem Wohnungsnachfolger zu überlassen.

Gegen die Gültigkeit dieser Bestimmung liegen m. E. begründete Bedenken nicht vor. Etwaigen Unbilligkeiten wird man ohne besondere Schwierigkeit durch eine vernünftige Auslegung begegnen können. Im übrigen wird es auch wohl keinem Vermieter einfallen, die angezogene Bestimmung auf größere Wertobjekte anwenden zu wollen, z. B. auf Öfen, die der Mieter neu eingesetzt hat oder einen Pavillon, den sich der Mieter erbaut hat. Die erwähnte Klausel wird vielmehr, wofür auch die namentliche Aufzählung der durchweg geringwertigen Gegenstände spricht, hauptsächlich dazu bestimmt sein, evtl. kleinlichen Ansprüchen und Klagen des Mieters aus §§ 258, 812 ff. B. G. B. vorzubeugen.

5. Anzeigepflicht.

Was die Anzeigepflicht des Mieters gemäß § 545 B. G. B. anbetrifft, so ist eine solche an sich, wie auch schon oben § 6 Ziff. 3, c gestreift, allgemein in der Praxis beibehalten. Zeigt sich also im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Wohnung, oder wird eine Vorkehrung derselben zum Schutze gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dem Vermieter davon Anzeige zu machen. Eine Änderung ist nur insoweit eingetreten, als die Verträge nach mancher Richtung hin mit der Verpflichtung der unverzüglichen Anzeige aufgeräumt haben.

Die Anzeige über die Notwendigkeit einer Vorkehrung gegen eine unvorhergesehene Gefahr hat verständlicherweise nach wie vor unverzüglich zu erfolgen, was die Druckformulare nicht besonders erwähnen. Dagegen schwankt die Frist zur Anzeige der Mängel der Mietwohnung zwischen „sofort" und vierzehn Tagen. Hier und da richtet sie sich auch nach der Art der Mängel, so sind z. B. in einigen Verträgen Mitteilungen über fehlende und zerbrochene Glasscheiben und Schlüssel sofort, über

andere Mängel erst innerhalb 4, 5 oder noch mehr Tagen zu machen, z. B. F. 36 § 8. Im übrigen vergleiche hierzu auch die Ausführungen § 6, 3, c oben.

6. Mietzins und Lasten.

a) Allgemeines.

Die Gegenleistung des Mieters für die Überlassung der Wohnung besteht, wie schon erwähnt, allgemein in Geld. Dabei unterscheiden alle Mietformulare ohne Ausnahme zwischen dem eigentlichen Mietzinse und zwischen sogenannten Nebenabgaben, bezw. Zuschlägen zu dem eigentlichen Mietpreise.

Letztere beziehen sich in bunter Reihe auf Wasserbrauch, sei es für eigenen Bedarf, sei es für fremde Wäsche, auf Kamin-, Kanal-, Abort-, Senkschacht-, Straßenreinigungsgebühren, Heizungs-, Müllschlucker- und Vakuumreinigerentschädigungen usw. Erwähnt sei auch an dieser Stelle die in manchen Verträgen vorgesehene Vergütung für die vertragsmäßige Abnutzung der Wohnung durch den Mieter.

Hervorzuheben ist, daß die Mietformulare eine evtl. Änderung, bezw. Ergänzung und Erhöhung der Nebenabgaben allgemein ausdrücklich vorbehalten. So wird von den Mietern durchweg die evtl. städtischerseits über die Grundgebühr des in Frage kommenden Hauses für Mehrverbrauch an Wasser erhobene Mehrgebühr wieder eingefordert. Für mit Wasserkraft betriebene Maschinen ist eine besondere Entschädigung des Wasserverbrauchs vorgesehen. Nach der Mehrzahl der Formulare können bei weiteren Zwangseinrichtungen und bei Einführung neuer oder Erhöhung bestehender Lasten und Abgaben vom Hausbesitz auch bei fester Vermietung nach Bekanntgabe der einschlägigen Bestimmungen die Nebenabgaben angemessen erhöht werden.

Was die Art der Berechnung der bestehenden Nebenabgaben angeht, so sind sie meist ziffermäßig in bestimmter Höhe in den Verträgen in Ansatz gebracht. Daneben findet sich allerdings auch häufig die Berechnung in Form eines prozentualen Zuschlags zur Mietsumme und zwar entweder für die Gesamtheit der Nebenabgaben oder für einzelne, z. B. F. 5 § 2; 13 § 1. Für die nachträgliche Erhöhung ist allgemein eine Teilung — soweit möglich — den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend, z. B. F. 24 § 4

oder eine Teilung unter den Mietern nach Quoten vorgesehen. Die Höhe der Aufwendung für den einzelnen Mieter braucht der Vermieter dabei nicht besonders nachzuweisen.

Kann einerseits eine Erhöhung der Geldleistung des Mieters allgemein eintreten, so suchen auf der anderen Seite die Formulare einer Einbehaltung und Minderung derselben durch den Mieter zu begegnen. Die Formulare betonen durchweg, daß der Mieter keinesfalls mit der geschuldeten Leistung zurückhalten dürfe, daß Abzüge an den Raten unstatthaft seien, daß eine Aufrechnung mit etwaigen Gegenforderungen des Mieters unzulässig und der Mietspreis incl. Nebenleistungen stets voll zu entrichten sei. Glaubt der Mieter Gegenansprüche gegen den Vermieter zu haben, so hat er sie im Wege der Klage geltend zu machen.

Endlich sei noch erwähnt, daß die Mietstempelsteuer des preußischen Stempelsteuergesetzes für Mietverträge vom 26./30. VI. 1909 (G. S. 535) durchweg der Mieter allein zu tragen hat; anders F. 37 S. 3, welches diese Steuer ausdrücklich zwischen den Parteien teilt, eine Regelung, die im übrigen aber auch in dem Falle gilt, daß keine Vereinbarung über die Tragung des Stempels getroffen ist.

b) Zeitpunkt der Zahlung.

Die Entrichtung der Geldleistungen des Mieters erfolgt in Raten und zwar vorherrschend in monatlichen Raten. Einzelne Verträge haben daneben wahlweise eine Zahlung in Viertel- oder Halbjahrsraten vorgesehen. (cf. F. 36 § 2). Auch ist eine Zahlung der einzelnen Raten pränummerando am ersten des betreffenden Jahresabschnitts die allgemeinere. Die erste Rate ist dabei, wie schon erwähnt, durchweg vor dem Bezuge der Wohnung zu entrichten. — Bezüglich des jährlichen Mietstempels ist in manchen Verträgen bestimmt, daß er an den Vermieter sofort bei Fälligkeit der ersten Mietrate gezahlt werden müsse, so F. 36 § 3; während andere Vertragsentwürfe ihn ratenweise zugleich mit den übrigen Leistungen erheben. — Vereinzelt, z. B. F. 19 § 2 findet sich die Bestimmung, daß die ganze Mietsumme sofort bei dem Auszuge zu zahlen sei, wenn die Mieträume vor Ablauf der Vertragsdauer von den Mietern geräumt werden.

Die Zahlungspflicht des Mieters, namentlich die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist in einer Reihe von Verträgen weiterhin dahin erläutert, daß eine Zahlung des Mietzinses auch dann noch als rechtzeitig gilt, wenn sie binnen höchstens 2 Tagen nach Fälligkeit bewirkt wird, so F. 54 § 2; 61 § 4, während die Mehrzahl der Verträge, so z. B. F. 7 § 1; 52 § 2, nur eine Zahlung am 1. eines jeden Zeitabschnitts und zwar manchmal nur bis mittags 12 Uhr als rechtzeitig anerkennt.

c) Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung.

Bleibt der Mieter mit der Zahlung der Miete oder der Nebenabgaben und zwar auch nur einer Rate ganz oder teilweise im Rückstande, so hat der Vermieter nach den Verträgen ausnahmslos das Recht, den Mietvertrag fristlos zu kündigen und den Mieter zu exmittieren. Manche Mietformulare, z. B. F. 24 § 27 sehen dabei außerdem noch eine Vertragsstrafe in der Form vor, daß der Mieter mindestens noch die Miete incl. Nebenabgaben bis zum Ablauf des auf das laufende Vierteljahr folgenden Quartals als sofort fällige Entschädigung zu zahlen habe.

Nimmt der Mieter die Mietzahlungen trotz der Verspätung an, so soll diese Tatsache nach den meisten Verträgen ohne präjudicielle Bedeutung sein mit Rücksicht auf einen allgemeinen entsprechenden Vorbehalt. (vergl. F. 54 § 2).

7. **Rückgabepflicht des Mieters.** (Räumungsfrist etc.)

a) Allgemeines.

Bezüglich der Rückgabe der Wohnung ist es im allgemeinen bei den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 556 ff. B. G. B. geblieben: Der Mieter ist also verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung zurückzugeben, ohne daß ihm wegen seiner Ansprüche etwa ein Zurückbehaltungsrecht zustände. Hat der Mieter den Gebrauch der Wohnung einem Dritten überlassen, so richtet sich das Rückforderungsrecht des Vermieters auch gegen diesen, sodaß also Mieter und Dritter als Gesamtschuldner haften. Kommt der Mieter seiner Rückgabepflicht nicht nach, so steht dem Vermieter die Räumungsklage zur Seite. Aber auch schon vor Beendigung des Mietverhältnisses

kann der Vermieter eine Klage auf künftige Räumung gegen den Mieter anstrengen, wenn die Kündigung an den Eintritt eines Kalendertages geknüpft ist. (Vergl. § 257 Z. P. O.)

Allgemein hat die Räumung zeitlich sofort nach Beendigung des Mietverhältnisses zu erfolgen. Mit Rücksicht darauf, daß die Räumung regelmäßig eine bestimmte Zeit erfordert, für welche der Vermieter, weil eine Vorenthaltung nicht vorliegt, ein Entgeld nicht verlangen kann, hat sich jedoch das Institut der Räumungsfrist herausgebildet. Trotz der erheblichen Bedeutung dieser Frage enthält die Mehrzahl der Vertragsformulare auffallenderweise keine Bestimmungen darüber, wie die Räumungsfrist zu bemessen sei, so daß in dieser Beziehung vorherrschend die gesetzliche Regelung ausschlaggebend ist.

Es gelten demnach gemäß Artikel 93 E. G. z. B. G. B. die landesgesetzlichen Vorschriften.

Die Landesgesetze ihrerseits beschränken sich jedoch durchweg darauf, allgemeine Grundsätze aufzustellen, während sie die Festlegung der Einzelheiten dem Ortstatut, so z. B. in Hessen (G. v. 6. 1. 1906) oder der Polizeibehörde, so z. B. in Preußen (G. v. 30. 6. 1834, § 2 und G. v. 4. 6. 1890, § 2) und in Bayern überlassen. Seltener, so z. B. in Hamburg (A. G. z. B. G. B. v. 14. 7. 1899) und Bremen (A. G. z. B. G. B. 18. 7. 99) sind die einschlägigen Bestimmungen in einem A. G. z. B. G. B. niedergelegt.

Inhaltlich gehen die angezogenen Bestimmungen zum Teil erheblich auseinander. Manche, z. B. das Hamburger und Bremer A. G., ferner die Polizeiverordnung der Stadt Altona v. 8. 12. 1901 gehören der schroffen Richtung an und geben dem Mieter allgemein nur eine knapp bemessene Räumungsfrist bis 12 Uhr des auf die Beendigung des Mietverhältnisses folgenden Tages. Falls dieser Tag ein Sonn- oder Feiertag ist, endigt die Frist am nächstfolgenden Werktage, so in Altona, oder sie endigt am letzten Tage des Mietverhältnisses. (Vergl. Hamburger A. G. § 25). Ist dieser Tag ebenfalls ein Sonn- oder Feiertag, so läuft die Frist unter allen Umständen am folgenden Tage abends 8 Uhr ab. (Vergl. Bremen A. G. § 13).

Es würde jedoch zu weit führen, wollte man alle die einschlägigen Bestimmungen über die Räumungsfrist einzeln anführen; denn die einzelnen Ortsstatute gehen in ihren Voraussetzungen und Konsequenzen, wenn sie sich auch durchweg in derselben Richtung bewegen, mehr oder minder stark auseinander. Manche, z. B. das Ortsstatut der Stadt

Mainz vom 25. 8. 1905 scheidet in diesem Punkte scharf nach der Zahl der Zimmer, manche, z. B. das Ortsstatut der Stadt Darmstadt v. 27. 11. 1906 und die Polizeiverordnung der Stadt Berlin v. 26. 3. 1870 operieren mit dem Begriff der Klein-, Mittel- und Großwohnung, ohne jedoch in der Auslegung dieser Begriffe einig zu gehen. Auch sind die einzelnen Fristen sehr verschieden bemessen. Es sei daher nur erwähnt, daß die Mehrzahl der Ortsstatute und Polizeiverordnungen eine mildere, dem Mieter mehr entgegenkommende Stellung einnimmt und ihm je nach der Größe seiner Wohnung eine mehr oder minder lange Räumungsfrist, im Höchstfalle jedoch eine solche von 3 Tagen bewilligt. Durchweg ist dann noch die Klausel getroffen, daß der Mieter ein, bezw. mehrere Zimmer, je nach dem Umfange seiner Wohnung schon am 1., bezw. am 2. Tage der Räumungsfrist dem Vermieter zur Verfügung zu stellen habe. Häufig, so Darmstadt a. a. O. § 5 findet sich auch die Bestimmung, daß eine Räumungsfrist einmal dann nicht gewährt zu werden brauche, wenn der Mieter schon mit Endigung des Mietverhältnisses seinen Übergang in eine neue Wohnung bewerkstelligen könne, und weiterhin dann, wenn der Vermieter auf Grund eines ihm gesetzlich oder vertraglich zustehenden Rechts das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt habe. In einem solchen Falle, ebenso überall da, wo eine einschlägige landesgesetzliche Regelung nicht getroffen ist, kann dann immerhin noch das Gericht dem Mieter auf Antrag eine den Umständen nach angemessene Frist zur Räumung gewähren. (cf. § 721 Z. P. O.).

Soweit sich die Mietformulare überhaupt selbst ausdrücklich mit der Räumungsfrist befassen, haben sie durchweg den schroffen Standpunkt eingenommen, daß die Räumung bis spätestens am 1. Werktage, meist bis mittags 12 Uhr nach Ablauf der Kündigungsfrist zu erfolgen habe. (cf. F. 7, 24, 44, 45). Hier und da, so z. B. in dem Vertragsformulare des Vermietervereins der Stadt Mülheim a. d. Ruhr (F. 46 § 21), findet sich sogar die Klausel, daß der Mieter von vornherein darauf verzichte, bei einer Räumungsklage eine Räumungsfrist zu beantragen. Diese Bestimmung ist jedoch rechtlich unwirksam, da der § 721 Z. P. O., der dem Mieter das Recht gibt, bei Räumungsklagen eine Räumungsfrist zu beantragen, dem öffentlichen Rechte angehört und daher durch Parteivereinbarung nicht ausgeschlossen werden kann. Wohl kann dagegen das Gericht die Bewilligung einer Räumungsfrist ablehnen, nämlich dann, wenn es bei Berücksichtigung der wider-

sprechenden Interessen der Parteien zu der Ansicht gelangt ist, daß eine Bewilligung der Billigkeit widersprechen würde, z. B. in dem Falle, wo eine Räumungsfrist für den Vermieter unverhältnismäßige Nachteile zur Folge haben würde. (So auch Niendorff S. 450, Fuld S. 244, Mittelstein § 60 Ziff. 5).

Schließlich sei noch erwähnt, daß die Entwürfe nicht selten die Bestimmung enthalten, z. B. F. 46 § 22, daß gegenüber der Räumungsklage eine Widerklage unzuläßig sei. Gegen die Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung liegen m. E. keine Bedenken vor, zumal sogar das Gericht selbst nach § 145 Z. P. O. anordnen kann, daß über die Widerklage getrennt zu verhandeln sei.

b) Folgen der Vorenthaltung.

Enthält der Mieter dem Vermieter die Mietwohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses vor, so hat der Vermieter gesetzlich das Recht, auch wenn kein Verschulden des Mieters vorliegt, als Entschädigung den Mietzins zu verlangen, der bei Fortdauer des Mietverhältnisses auf die Zeit der Vorenthaltung entfallen würde. (§ 557 B. G. B.).

Einige Verträge, z. B. F. 26 § 29 gehen weiter als der Gesetzgeber und geben im Falle der Vorenthaltung der Wohnung dem Vermieter ein Selbsthilferecht in der Form, daß er bei nicht rechtzeitiger Rückgabe der Wohnung berechtigt sein soll, das Mobilar des Mieters auf dessen Kosten und Verantwortung aus dem Hause schaffen zu lassen. Weiterhin und manchmal daneben erhöhen sie die Entschädigung für die Verzögerung auf ein Vielfaches des fälligen Mietzinses, so F. 24 § 29.

8. Verlassen der Mietwohnung vor Ablauf der Mietzeit.

Manche Vertragsformulare, z. B. F. 24 § 32 befassen sich auch mit der Frage der Gestaltung der Rechtsbeziehungen der Parteien für den Fall, daß der Mieter die Wohnräume vor Ablauf der Mietzeit, bezw. Kündigungsfrist freiwillig, und ohne daß der Vermieter Einspruch erhebt, verläßt. In diesem Falle treten zunächst die allgemeinen Bestimmungen über die Rückgabe der Wohnung in Kraft bezügl. Reinigung etc. (Näh. vergl. § 6, 3, d oben). Ferner

hat der Mieter dem Vermieter die Wohnungsschlüssel zu übergeben, selbst wenn einige Mobilarstücke in der Wohnung zurückbleiben. Trotzdem bleibt der Mieter vorläufig Inhaber der Wohnung; nur das Verfügungsrecht geht auf den Vermieter über, insbesondere also das Recht, die Wohnung zu vermieten. In diesem Rahmen bleiben dabei die beiderseitigen Verpflichtungen bis auf weiteres, eventl. also bis zum letzten Tage des Mietverhältnisses bestehen. Falls der Mieter ausgezogen ist, ohne seine Schlüssel zu übergeben, ist der Vermieter auch hier wieder befugt, unbeschadet weiter gehender Ansprüche, Schlüssel auf Rechnung des Mieters anfertigen zu lassen.

9. Polizeiliche Vorschriften.

Als weitere Verpflichtung des Mieters sei dann noch erwähnt, daß demselben durchweg die Beobachtung der polizeilichen Vorschriften betreffend das Wohnungswesen eingeschärft ist. Insbesondere hat der Mieter, wie eine Reihe von Mietformularen ausdrücklich betonen, die polizeiliche Meldung eines Umzuges innerhalb einer bestimmten, meist 3tägigen Frist zu besorgen. Strafmandate, die durch die Nichtbeachtung der genannten Verordnungen veranlaßt werden, sind zu Lasten des Mieters. (z. B. F. 51 § 13).

10. Sicherheitsleistung.

Als letzte Verpflichtung des Mieters wäre denn noch die anzuführen, daß er, allerdings seltener, z. B. F. 17 § 21; 24 S. 29 gehalten ist, zur Sicherheit für die prompte Erfüllung einzelner Verpflichtungen, Rückgabe der Hausschlüssel etc. eine bestimmte Summe von 2, bezw. mehr Mark an den Vermieter zu zahlen.

§ 7.
Verjährung.

Bezüglich der Verjährung ist die gesetzliche Regelung in Kraft geblieben:

Der Anspruch des Vermieters auf den Mietzins verjährt also in 4 Jahren. Seine Ersatzansprüche wegen Veränderung oder Verschlechterung der Wohnung verjähren in 6 Monaten von dem Zeitpunkt an gerechnet, in welchem ihm die Wohnung zurückgegeben worden ist, außerdem

verjähren diese letzten Ansprüche zugleich mit dem Anspruche auf Rückgabe der Wohnung.

Soweit der Mieter Ersatz von Verwendungen verlangen kann, ist dieser Anspruch ebenfalls einer 6 monatlichen Verjährungsfrist, laufend seit Beendigung des Mietverhältnisses, unterworfen. Im übrigen, namentlich also bezgl. der Rückgabe oder Entschädigungspflicht wegen des vom Vermieter verschuldeten Untergangs der Wohnung, gilt die 30jährige Verjährung. (vergl. §§ 194 ff., 558 B. G. B.)

§ 8.

Das Pfandrecht des Vermieters.

1. Umfang.

a) Gegenstände des Pfandrechts.

Eines der interessantesten Kapitel im heutigen lebenden Mietrecht ist dasjenige des Pfandrechts des Vermieters. In ihm tritt so recht klar und deutlich die durch längere Praxis gewonnene Erfahrung des Vermieters in die Erscheinung:

Gemäß § 559 B. G. B. ergreift das Pfandrecht des Vermieters die eingebrachten Sachen des Mieters. Dem gewitzigten Vermieter genügt jedoch heute die bloße Tatsache, daß der Mieter auch wirklich Sachen, Mobilar etc. in die Wohnung hineinsetzt, nicht. Der Vermieter verlangt vielmehr ausnahmslos eine Erklärung des Mieters darüber, ob auch die eingebrachten Sachen tatsächlich sein unbeschränktes Eigentum sind und nicht etwa auf Abschlagszahlung unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers gekaufte Sachen, und er wünscht noch eine besondere schriftliche Erklärung im Vertrage darüber, daß dieser oder jener Gegenstand Eigentum des Mieters sei oder nicht.

Manche Vertragsformulare, z. B. F. 24 § 7 gehen sogar soweit, daß sie von dem Mieter noch außerdem eine Angabe des Wertes der eingebrachten Sachen verlangen.

Bei falschen Angaben des Mieters ist der Vermieter nach den Mietverträgen ausnahmslos zu einer Aufhebung des Mietverhältnisses durch fristlose Kündigung berechtigt.

Gegen die Gültigkeit dieser Bestimmung liegen Bedenken m. E. nicht vor. Dem Vermieter kann es nicht verdacht werden, daß er sich für den Fall der Geltendmachung seines Vermieterpfandrechts zu sichern sucht. Eine Realisierung dieses Pfandrecht hängt aber in der

Luft, im Falle die eingebrachten Sachen nicht Eigentum des Mieters sind. Andererseits wird man aber die angezogene Klausel nicht dahin auslegen können, daß nun etwa der Vermieter unter allen Umständen bei falschen Angaben des Mieters über die Eigentumsverhältnisse der eingebrachten Sachen zu einer fristlosen Aufhebung des Vertragsverhältnisses berechtigt wäre. Das Interesse des Vermieters ist eben auch ein beschränktes, und es wird keineswegs berührt, wenn sich die falschen Angaben des Mieters z. B. auf Sachen ohne Verkaufswert oder äußerst geringwertige Gegenstände beziehen. In solchen Fällen kann der Vermieter m. E. das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen.

Andererseits hat jedoch das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters auch, eben weil es ein gesetzliches ist, seine bestimmten Grenzen, denn logischerweise kann ein gesetzliches Pfandrecht auch nur unter den Voraussetzungen und in dem Umfange begründet werden, bezw. bestehen, der von dem Gesetzgeber vorgesehen und gewollt ist.

Hieraus folgt zunächst, daß ein Verzicht des Mieters auf die Unpfändbarkeit der der Pfändung nicht unterworfenen Sachen eine rechtswirksame Ausdehnung des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters nicht zur Folge haben kann; denn nach der zwingenden Vorschrift des § 559 S. 3 B. G. B. erstreckt sich das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters nicht auf die der Pfändung nicht unterworfenen Sachen des Mieters. Ein Verzicht obiger Art bezweckt aber nichts anderes, als die Begründung eines das gesetzliche Pfandrecht über den Rahmen des § 559 S. 3 B. G. B. erweiternden Gegenrechts für den Vermieter. Sollen die unpfändbaren Sachen des Mieters dem Vermieter verpfändet werden, so kann dies vielmehr nur nach den Grundsätzen des Vertragspfandrechts erfolgen. Zur Begründung eines Vertragspfandrechts genügt aber ein bloßer Verzicht des Mieters auf die Unpfändbarkeit seiner der Pfändung nicht unterworfenen Sachen ebenfalls nicht. (Vergl. § 1205 ff. B. G. B.).

Im übrigen ist ein derartiger Verzicht aber auch allgemein deshalb für rechtsunwirksam zu halten, weil die Zwangsvollstreckung nicht zur völligen Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters und seiner Familie führen darf, weil der Staat als solcher ein wesentliches Interesse daran hat, eine völlige Kahlpfändung eines Mieters und eine dadurch herbeigeführte vollkommene Mittellosigkeit desselben zu verhindern, und weil bei dem

Interesse der Allgemeinheit, diesen Erfolg zu verhindern, die Entscheidung darüber, ob dieses Ergebnis eintreten soll oder nicht, nicht in die Hand des Mieters gelegt werden darf. (So in feststehender Rechtsprechung das R. G., vergl. insbesondere R. G. Bd. 72 S. 181).

Es erscheint deshalb auf den ersten Blick etwas befremdend, daß entgegen der ausdrücklichen Bestimmung des § 559 B. G. B., deren zwingende Natur doch als den Vermietern, bezw. den Autoren der Formulare bekannt angenommen werden darf, dennoch die Verträge mit ganz geringen Ausnahmen sämtliche eingebrachten Sachen dem Pfandrecht des Vermieters unterwerfen. Der springende Punkt und damit auch die Erklärung in dieser Frage ist jedoch der, bezw. die, daß die angezogene Klausel nicht ohne jedwede rechtliche Wirkung ist, vielmehr für den Mieter eine obligatorische Verpflichtung begründet, die unpfändbaren Gegenstände nicht aus der Wohnung zu entfernen. (So auch Enneccerus Bd. I § 353 Anm. 5). Dem Verfasser ds. wurde denn auch auf Erkundigung die Antwort, daß die angezogene Bestimmung mit Rücksicht auf die dem Laien nicht so geläufige Unterscheidung zwischen Pfand und obligatorischer Verpflichtung, eine Sache nicht wegzuschaffen, beibehalten werde.

Ferner kann das Pfandrecht des Vermieters, da es sich, wie schon oben näher erwähnt, um ein gesetzliches Pfandrecht handelt, nicht durch Vereinbarung auf die Sachen Dritter, namentlich der Ehefrau des Mieters erstreckt werden, wie dies in F. 17 § 3 versucht wird. Sollen die Sachen Dritter haften, so müssen diese auch als Mieter oder doch als Verpfänder gemäß § 1230 ff. B. G. B. auftreten. (Vergl. Oertmann § 559, 4a; Planck z. § 559, 3; Staudinger § 169 bei 70). Die in sehr vielen Druckformularen, z. B. F. 24 § 7 dem entgegenstehende Erweiterung des gesetzlichen Pfandrechts auf die Sachen der nicht als Mieterin auftretenden Ehefrau ist demnach rechtsunwirksam.

b) Gesicherte Forderungen.

Gesichert werden durch das Pfandrecht des Vermieters sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis, nicht bloß Mietzinsforderungen (cf. § 559 S. 1 B. G. B.). Diese Regel ist jedoch durch § 559 S. 2 B. G. B. dahin eingeschränkt, daß das Pfandrecht für künftige Entschädigungsforderungen und den Mietzins für eine spätere Zeit, als das laufende und das folgende Mietjahr nicht geltend gemacht werden

kann. Diese Vorschrift ist ebenfalls zwingend, und zwar in dem Sinne, daß der Vermieter sich nicht Erweiterungen über den gesetzlichen Rahmen ausbedingen kann. Insoweit also manche Formulare, z. B. F. 23 § 7 die sämtlichen Forderungen aus dem Mietvertrage ohne Einschränkung durch das gesetzliche Pfandrecht sichern wollen, ist diese Erstreckung rechtsunwirksam.

2. Erlöschen des Pfandrechts.

Was das Erlöschen des Pfandrechts angeht, so soll an dieser Stelle nur von dem gemäß § 560 B. G. B. die Rede sein. Auf die übrigen Aufhebungsgründe, z. B. Verzicht, Erlöschen der Forderung etc. im Rahmen dieser Bearbeitung näher einzugehen, würde zu weit führen.

Demnach erlischt das Pfandrecht des Vermieters mit der Entfernung der Sachen aus der Wohnung, es sei denn, daß die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. (§ 560 S. 1 B. G. B.). Der Widerspruch ist jedoch ohne Wirkung, wenn die Entfernung der Sache im regelmäßigen Betriebe des Geschäfts des Mieters oder den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entsprechend erfolgt, oder wenn die zurückbleibenden Sachen des Mieters zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen. (§ 560 S. 2 B. G. B.).

In nicht wenigen Verträgen, z. B. F. 19 § 14 ist nun der Mieter generell verpflichtet, kein Stück seines eingebrachten Mobilars zu verkaufen oder aus dem Hause zu schaffen.

Die Frage, ob diese Bestimmung rechtsgültig ist, ist identisch mit der Frage, ob § 560 S. 2 B. G. B. zwingender Natur ist oder nicht. Sie ist m. E. zu bejahen. Zuerst spricht der Wortlaut des Gesetzes für ihre zwingende Natur. Es heißt: „Der Vermieter kann nicht widersprechen". Weiterhin ist jedoch, was ausschlaggebend sein dürfte, die angezogene Bestimmung zweifellos darauf abgestellt, einer Behinderung des Mieters in seinen Lebens- und Erwerbsverhältnissen durch das Pfandrecht des Vermieters zu begegnen. Ist dies aber der Fall, so handelt es sich im § 560 S. 2 B. G. B. um eine aus Gründen des öffentlichen Wohles gegebene und nicht verzichtbare Befugnis des Mieters. (So auch Mittelstein S. 89, Fuld S. 63, Planck zu § 560, 3, c, Staudinger zu § 560 Nr. 4; die letzteren allerdings ohne Begründung). Aus der zwingenden Natur der angezogenen Gesetzesbestimmung folgt

hinwiederum, daß es sich vorliegend um eine rechtlich nicht wirksame Vertragsklausel handelt.

Aus gleichem Grunde wird man die nicht seltene Bestimmung, z. B. F. 84 § 8, daß der Mieter kein Stück seines eingebrachten Mobilars verkaufen oder aus dem Hause schaffen dürfe, ohne zuvor vollwertigen, gleichfalls lastenfreien Ersatz zu stellen, für rechtsunwirksam halten müssen. Zwar verbietet hier der Vermieter nicht generell und prinzipiell eine Entfernung der eingebrachten Sachen, jedoch führt der Umstand, daß er sie von der Beschaffung eines entsprechenden Gegenwertes abhängig macht, naturgemäß zu einer Beengung des Mieters, die den Schutz des § 560 S. 2 B. G. B. illusorisch machen kann.

Einer Entfernung der Sachen, die dem Pfandrecht des Vermieters unterliegen, und demnach auch einem Erlöschen des Pfandrechts gemäß § 560 B. G. B. begegnen weiter manche Verträge, z. B. F. 19 § 14 mit der Klausel, daß der bis zum Ablauf der Mietzeit noch ausstehende Mietzins sofort fällig werden soll, falls der Mieter im Laufe der Mietzeit die Mieträume unter Mitnahme von Gegenständen, welche eine Sicherheit der Erfüllung seiner Verpflichtung bilden sollten, verläßt. Auch diese Bestimmung gilt nur innerhalb des Rahmens des § 560 B. G. B.

Ebenfalls vorbeugender Natur ist die in vielen Formularen dem Mieter ausdrücklich auferlegte Verpflichtung, dem Vermieter von einer etwaigen Pfändung seiner Mobilien unter Vorlage des Pfändungsprotokolls innerhalb 24 Stunden Anzeige zu erstatten. (z. B. F. 1 § 14; 24 § 8).

3. Ausübung des Pfandrechts.

Zum Schutze und zur Ausübung seines Pfandrechts hat der Vermieter ein gesetzliches Selbsthilferecht und zwar ein solches, welches nicht durch die Vorschriften der §§ 229—231 B. G. B. beschränkt ist. Er kann die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen, ohne die Hilfe des Gerichts in Anspruch zu nehmen, selbstständig verhindern. Er hat ferner das Recht, wenn der Mieter auszieht, zur Ausübung seines gesetzlichen Pfandrechts die Mieträume ohne die Inanspruchnahme des Gerichts zu betreten und sich in den Besitz der Sachen zu setzen.

Eine vertragliche Ausdehnung dieses sogenannten Sperrrechts ist unwirksam, da § 561 Abs. 1 B. G. B. zwingendes Recht enthält. Die in manchen Vertragsfor-

mularen dem entgegenstehenden Bestimmungen, vergl. z. B. F. 24 § 9, die dem Vermieter gestatten, die Sachen jederzeit in Besitz zu nehmen, sind demnach unwirksam.

Sind die Sachen bereits von dem Grundstück entfernt, so steht dem Vermieter nur das allgemeine Selbsthilferecht nach §§ 229—231 B. G. B. zu. Sind die Sachen ohne Wissen und unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann der Vermieter die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung in die Wohnung und, falls der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Diesem Anspruch ist jedoch eine Ausschlußfrist von einem Monat gesetzt. Macht der Vermieter nicht innerhalb dieser Frist, die von dem Tage der Kenntnis der Entfernung der Sache läuft, seinen Anspruch gerichtlich geltend, so erlischt das Pfandrecht. (§ 561 Abs. 2 B. G. B.).

Die Veräußerung des Pfandobjektes erfolgt entsprechend den Bestimmungen des § 1234 ff. B. G. B. — Manche Verträge, z. B. F. 24 § 9 II verhalten sich auch über diese Frage und bestimmen, daß der Vermieter ohne vorausgegangene Androhung acht Tage nach erfolgter Zahlungsaufforderung zum Pfandverkauf berechtigt sein soll. Diese Vereinbarung ist gesetzlich zulässig, da die Bestimmung des § 1234 B. G. B. nicht zwingend ist. — Im übrigen sind die gesetzlichen Bestimmungen durch die Vertragsformulare nicht abgeändert.

4. Abwendung der Geltendmachung des Pfandrechts.

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts bezügl. sämtlicher eingebrachter Sachen dadurch abwenden, daß er dem Vermieter Sicherheit in Höhe der Forderungen leistet, für welche das Pfandrecht besteht. Er kann ferner jede einzelne Sache durch Sicherheitsleistung in Höhe ihres Wertes vom Pfandrechte befreien. (vergl. § 562 B. G. B.).

5. Pfändungs- und Vermieterpfandrecht.

Trifft das Vermieterpfandrecht mit einem Pfändungspfandrecht zusammen, so kann der Vermieter dem pfändenden Gläubiger gegenüber das Pfandrecht nicht wegen des Mietzinses für eine frühere Zeit, als das letzte Jahr vor der Pfändung geltend machen. — § 563 B. G. B. — Entscheidend ist also der Tag der Pfändung. Die Bestim-

mung des § 563 B. G. B. ist jedoch nicht etwa dahin auszulegen, daß der Vermieter ein Vorrecht gegenüber dem Pfändungspfandgläubiger nur wegen des bezeichneten Mietzinsrückstandes hätte. § 563 B. G. B. ist vielmehr als eine Ausnahmebestimmung zu dem allgemeinen Satze des § 559 B. G. B. dahin zu bewerten, daß er das Pfandrecht des Vermieters gemäß § 559 B. G. B. nur insoweit einschränkt, als es sich um Mietzinsrückstände handelt. (so auch Siber S. 45; Oertmann zu 563; Planck zu § 563; Mittelstein S. 56).

Streitig ist, wie das laufende und folgende Vierteljahr zu berechnen sei. Dernburg a. a. O. II § 229 Nr. 12 und Arnold S. 158 halten den Zeitpunkt der Pfändung für maßgebend, weil dieser Zeitpunkt auch hinsichtlich der Berechnung des letzten Jahres gemäß § 563 B. G. B. maßgebend sei. Diese Ansicht beruht m. E. auf einer falschen Bewertung des § 563 B. G. B. § 563 B. G. B. ist, wie schon oben erwähnt, im Verhältnis zu § 559 B. G. B. eine Ausnahmebestimmung. Aus ihm folgt keineswegs eine Abänderung des allgemeinen und unzweideutigen Grundsatzes des § 559 S. 2 B. G. B., daß für die Frage, inwieweit wegen des Mietzinses für die Zukunft das Pfandrecht geltend gemacht werden kann, die Zeit der Geltendmachung, d. h. der Klageerhebung maßgebend ist. (So auch Planck § 559, 4, b; Staudinger zu § 563 I, 1 und Mittelstein S. 556. Letzterer weist ferner noch zutreffend darauf hin, daß der Gläubiger durch Hinausschieben der Versteigerung das Vorrecht des Vermieters vereiteln könne, falls der Tag der Pfändung maßgebend wäre).

§ 9.
Einräumung eines Zurückbehaltungsrechts.

Hier und da, z. B. F. 19 § 14 und F. 20, § 14 findet sich auch in den Vertragsformularen die Bestimmung, daß dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an den eingebrachten Sachen eingeräumt werde. Eine solche Klausel wird vorherrschend für wirksam auch für die unpfändbaren Sachen gehalten und zwar mit der Begründung, daß eine solche Abmachung dem Interesse des Mieters nicht widerstreite. (Niendorff S. 386; Mittelstein, die Miete, S. 531; Mittelstein D. J. Z. 02, 386 und 03, S. 172; Oertmann D. J. Z. 03, 137; Staudinger zu § 559 V, 4, a; a. A. Hellwig im Recht 03, 171 und Strauß S. 141 bezügl. der unpfändbaren Sachen).

Für die Richtigkeit dieser Ansicht spricht, wie auch die genannten Schriftsteller zutreffend bemerken, der Umstand, daß der Mieter seine unpfändbaren Sachen doch auch dem Vermieter durch Übergabe verpfänden und zur Sicherheit übereignen kann. Immerhin erzeugt jedoch eine solche Bestimmung nur eine obligatorische Verpflichtung des Mieters, die Eigenmacht des Vermieters zu dulden. Erfüllt der Mieter den Vertrag in diesem Punkte nicht, so verletzt er lediglich eine obligatorische Verpflichtung, deren Erfüllung der Vermieter nur im gewöhnlichen Rechtswege erzwingen kann. Etwas anderes ist nicht denkbar; denn ein Zurückbehaltungsrecht als solches gibt es begrifflich nur an solchen Sachen, die man schon besitzt; der Vermieter besitzt aber die eingebrachten Sachen des Mieters nicht, auch nicht mittelbar. (so auch die oben genannten Schriftsteller). Mit Rücksicht hierauf kann dem Standpunkte des R. G. Bd. 35, 160; 31, 118 ff., welches eine Fortschaffung der unpfändbaren Sachen beim Vorliegen einer derartigen Vereinbarung für strafbar nach § 289 St. G. B. erklärt, nicht beigetreten werden.

§ 10.

Endigung des Mietverhältnisses.

1. Endigung durch Zeitablauf.

Was die Endigung des Mietverhältnisses angeht, so ist in diesem Punkte zunächst hervorzuheben, daß die Mietformulare überwiegend eine bestimmte Mietzeit festsetzen. Die unbestimmte Dauer des Mietverhältnisses ist allerdings auch in manchen Verträgen und zwar meist subsidiär vorgesehen, jedoch hat die Praxis sich vorherrschend (F. 21 § 2, F. 4 § 2 u. a.) für die Vereinbarung einer bestimmten Zeit entschieden. Das Mietverhältnis endigt daher vorwiegend durch Zeitablauf. Als Endtermin ist durchweg der erste Tag eines Zeitabschnitts, Monats, Vierteljahrs etc. gewählt, soweit eine Stunde genannt ist, als Stunde 12 Uhr mittags.

2. Endigung durch Kündigung.

a) Allgemeines, insbesondere Form der Kündigung.

Soweit das Mietverhältnis nicht durch Zeitablauf endigt, kann es unter gewissen Voraussetzungen gekündigt werden,

entweder vom Vermieter oder vom Mieter, wie schon aus den vorangegangenen Ausführungen zu ersehen ist. Dabei ist zwischen einer ordentlichen, außerordentlichen und vorzeitigen Kündigung zu unterscheiden.

Für die Form der Kündigung ist in der Mehrzahl der Formularen die Schriftform vorgeschrieben, nach anderen genügt die bloße mündliche Kündigung.

b) Ordentliche Kündigung.

Die Regelmäßige Art der Kündigung ist die ordentliche. Unter ihr versteht man eine Kündigung, durch welche der auf unbestimmte Zeit eingegangene Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen oder vertraglichen Kündigungsfrist aufgelöst werden kann, ohne daß ein besonderer Anlaß erforderlich wäre.

Im einzelnen ist die ordentliche Kündigung gesetzlich nach § 565 B. G. B. so geregelt, daß eine Kündigung allgemein nur zum Schlusse eines Kalendervierteljahres und zwar spätestens am dritten Werktage desselben erfolgen kann. Ist der Mietzins nach Monaten bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß eines Kalendermonates zulässig und hat spätestens am 15. des Monats zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Wochen bemessen, so ist die Kündigung nur für den Schluß einer Kalenderwoche zulässig und hat spätestens am ersten Werktage der Woche zu erfolgen. Ist der Mietzins nach Tagen bemessen, so ist die Kündigung an jedem Tage für den folgenden Tag zulässig.

Die vertraglichen Kündigungsfristen sind allgemein nach Monaten berechnet und schwanken zwischen einem und mehreren Monaten. (vergl. F. 2 § 1, 28 § 2 usw.) Daneben findet sich auch, jedoch seltener eine Berechnung nach Tagen. (z. B. F. 51 § 1, 54 § 9).

Bezüglich der vertraglichen Kündigungstermine gilt zunächst überwiegend der Grundsatz, daß die Kündigung spätestens am ersten Tage eines neuen Abschnitts der Kündigungsfristen zu erfolgen habe. Daneben findet sich seltener eine schroffere Bestimmung, z. B. F. 44 § 2, die eine Kündigung spätestens am letzten Tage vor Beginn der Kündigungsfrist verlangt. Häufiger dagegen gilt die Kündigung auch dann noch als rechtzeitig, wenn sie am 2. (F. 30 § 3) oder am dritten Tage, so F. 36 A. 2, F. 51 § 3 des der Kündigungsfrist entsprechenden Zeitabschnittes erfolgt.

Nicht selten stößt man auch auf Bestimmungen, die eine ordentliche Kündigung für gewisse Zeitpunkte und Zeitabschnitte überhaupt ausschließen. Manche Formulare lassen eine Kündigung nur für das Jahresquartal zu, so F. 2 § 2, andere, z. B. F. 36 § 1 bestimmen, daß die Kündigung zwar zum Quartal, aber nur auf den 1. April, 1. Juli, 1. Oktober, nicht aber auf 1. Januar zulässig sei. Wieder andere gehen noch weiter. Nach ihnen ist eine Kündigung in der Zeit vom 31. März bis zum 30. September oder 1., bezw. 2. Oktober, z. B. F. 10 A. 2; 44 § 2 oder vom 1. Oktober bis 15. März, so F. 19 § 3 oder endlich vom 1. Dezember bis 1. Februar (F. 18 § 1) überhaupt nicht zulässig.

Häufig wird außerdem noch für die Erklärung der Kündigung eine bestimmte Stunde als letzter Zeitpunkt angegeben und zwar meist 12 Uhr mittags, z. B. F. 17 § 1. Nach anderen Formularen z. B. nach F. 3 § 4 ist die Kündigung bis abends 9 Uhr noch rechtzeitig.

Die ganze Regelung ist also, wie man sieht, äußerst buntscheckig und detailliert.

c) Außerordentliche Kündigung.

Ebenfalls einen breiten Raum in den Vertragsentwürfen nimmt die Regelung der außerordentlichen Kündigung ein. Das Recht fristloser Kündigung steht bald dem Mieter, bald dem Vermieter zu, letzterem allerdings in erheblich ausgedehnterem Maße. Näher auf die einzelnen Fälle des Rechts fristloser Kündigungen einzugehen, erübrigt sich hier mit Rücksicht darauf, daß schon an den einschlägigen Stellen hinlängliche Ausführungen darüber gemacht sind.

d) Vorzeitige Kündigung.

Dagegen ist noch ein Wort über die sogenannte vorzeitige Kündigung zu sagen. Auch hier ist der Einfluß der Mietformulare zum Teil recht erheblich, wenn auch die gesetzliche Regelung vorherrschend ist Demnach gilt folgendes:

aa) Der dreißigjährige Mietvertrag.

Ein Mietvertrag der auf längere Zeit als dreißig Jahre geschlossen ist, kann beiderseits nach Ablauf von 30 Jahren

unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden, es sei denn, daß der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters, bezw. Mieters geschlossen ist. (§ 567 B. G. B.).

bb) Tod des Mieters.

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe, als der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen und zwar für den ersten Termin, für den die Kündigung zulässig ist. (§ 569 B. G. B.)

Hier setzen nicht wenige Vertragsformulare ein und räumen mit diesem Recht vorzeitiger Kündigung entweder ganz auf, z. B. F. 10 a. 2, F. 23 § 1, F. 24 § 25, F. 35 § 2, F. 43 § 3, oder sie rücken den Kündigungstermin mehr oder minder erheblich hinaus, z. B. bis zum Ablauf des dem Tode folgenden Kalendervierteljahres, so F. 44 § 4 oder bis zum Schlusse des dem Tode folgenden Kalenderhalbjahres, so z. B. F. 3 § 5, 18 § 4 oder gar bis zum Ablaufe wenigstens des ersten Mietjahres, z. B. F. 13 § 6. Manche Formulare schließen endlich eine Kündigung für bestimmte Termine, wie 1. Januar, 1. Oktober etc. überhaupt aus. (vergl. z. B. F. 11 § 10).

cc) Militärpersonen etc.

Militärpersonen, Beamte, Geistliche und Lehrer an den öffentlichen Unterrichtsanstalten können im Falle ihrer Versetzung die Miete der Wohnung, die sie für sich oder ihre Familie an den bisherigen Garnison- oder Wohnorte innehatten, vorzeitig kündigen, jedoch nur zu dem ersten Termine, für den die Kündigung zulässig ist. (§ 570 B. G. B.)

Auch hier hat das vertragliche Mietrecht in gleicher Weise, wie zu bb), jedoch manchmal mit Unterschieden in denselben Vertragsformularen, z. B. F. 15 § 15 eingesetzt.

dd) Konkurs der Parteien.

Über das Kündigungsrecht des Mieters, bezw. Vermieters im Konkurse vergl. unten § 14, Ziff. 2.

§ 11.
Mietverlängerung.

Ist das Mietverhältnis, sei es durch Zeitablauf, sei es durch Kündigung, beendet, setzt aber der Mieter den Gebrauch der Wohnung fort, so gilt nach § 568 B. G. B. das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert, sofern nicht der Vermieter oder Mieter seinen entgegenstehenden Willen binnen einer Frist von zwei Wochen dem andern Teil gegenüber erklärt. Die Frist beginnt für den Mieter sofort, für den Vermieter mit der Erlangung der Kenntnis von der Fortsetzung des Gebrauchs. Es bleibt also in einem solchen Falle der Vertrag im ganzen Umfange zwischen den Parteien bestehen mit der einzigen Ausnahme, daß das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit verlängert gilt. Es gilt mit anderen Worten nunmehr in allen solchen Fällen als für unbestimmte Zeit geschlossen, sodaß es nur nach Maßgabe des § 565 B. G. B. beendigt wird.

Diese gesetzliche Regelung hat eine Reihe von Verträgen, z. B. F. 28 § 3, 46 § 3 dahin geändert, daß im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses auch die vereinbarte Kündigungsfrist bei unbestimmter Dauer des Vertrages ihre Kraft behalten solle. Wieder andere Verträge sind in diesem Punkte noch weiter gegangen und haben die Bestimmung aufgenommen, daß der Vertrag im Falle einer Fortsetzung des Mietverhältnisses jedesmal stillschweigend zu den früheren Bedingungen auf eine bestimmte Zeit verlängert werde. (vergl. F. 5 § 14, F. 8 § 2). Diese Verlängerung kann jedoch mit Rücksicht auf die Bestimmung des § 566 B. G. B. nicht weiter, als auf ein Jahr ausgedehnt werden. Dem entgegenstehende Bestimmungen sind gemäß den Ausführungen zu § 3, Ziff. 4 oben zu beurteilen.

§ 12.
Veräußerung der Wohnung.

Was die Frage der Veräußerung der Mietwohnung während der Dauer des Mietvertrages nach Überlassung an den Mieter angeht, so hat die Praxis auch in diesem Punkte die gesetzlichen Bestimmungen nicht selten geändert.

Im B. G. B. ist diese Frage so entschieden, daß durch die Veräußerung der Mietwohnung ein Übergang des zweiseitigen Mietverhältnisses mit den in Zukunft erwachsenden

Rechten und Pflichten auf den Erwerber der Wohnung kraft Gesetzes stattfindet, während Subjekt der auf die Vergangenheit entfallenden Rechte und Pflichten der Veräußerer bleibt. Alle die Rechte und Verpflichtungen des Erwerbers sind dabei ihrer Natur nach selbstständig und unterliegen, von besonderen Vorschriften abgesehen, keinen Einwendungen aus der Person des ursprünglichen Vermieters. Daneben haftet der Veräußerer dem Mieter wie ein Bürge, der auf die Einrede der Vorausklage verzichtet hat, für den Schaden, der daraus entsteht, daß der Erwerber seine Verpflichtungen nicht erfüllt. Teilt der Vermieter den Übergang der Wohnung dem Mieter jedoch mit, so wird er von der Bürgenhaftung befreit, wenn nicht der Mieter das Mietverhältnis für den ersten Termin kündigt, für den die Kündigung zulässig ist. — Ist seitens des Mieters der veräußerten Wohnung dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber auch in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Zurückgewährung der Sicherheit ist er jedoch nur dann verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt worden ist, oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewährung übernommen hat. (vergl. § 571 ff. B. G. B.).

Soweit sich die Vertragsformulare mit dieser Frage befassen, gehen sie zum Teil soweit, daß sie den Vermieter vom Zeitpunkte des Eigentumsüberganges von jeder Haftung aus dem Mietvertrage befreien, z. B. F. 5 § 8, 18 § 8, 8 § 21, eine vertragliche Regelung, die m. E. für rechtswirksam zu halten ist, da § 571 B. G. B. keine zwingenden, sondern nur ergänzende Vorschriften enthält. Zwar haben volkswirtschaftliche und sozialpolitische Erwägungen zu der Aufnahme des angezogenen Paragraphen geführt, jedoch hat der in ihm niedergelegte Grundsatz im Gesetz keine derartige Formulierung gefunden, die für eine zwingende Natur spräche. (Gleicher Ansicht Niendorff S. 281 f., Enneccerus § 355 II, 2 f., Mittelstein S. 90, Fuld S. 53). — Meist gehen die Formulare jedoch weniger weit und behalten dem Vermieter, bzw. dem Erwerber nur das Recht vor, das Mietverhältnis mit einer bestimmten Frist zu kündigen für den Fall, daß nicht schon eine kürzere Kündigungsfrist eingreift. — Die Kündigungsfrist selbst hinwiederum schwankt erheblich. Es finden sich solche von einem Monat, von 6 Wochen bis zu einem halben Jahr. (vergl. F. 3 § 20, 20 § 17, 21 § 13). — Eine den Interessen des Mieters unter Umständen mehr gerecht werdende Bestimmung enthält das Formular des Frank-

furter Hausbesitzervereins. (F. 27 § 8). Nach ihm ist zwar der Vermieter, wie der Erwerber berechtigt, binnen 14 Tagen nach Abschluß des Kaufvertrages das Mietverhältnis mit 6 wöchentlicher Kündigungsfrist zu kündigen, jedoch kann der Mieter in diesem Falle von dem Vermieter, bezw. Erwerber eine nach der Dauer des Gebrauchs der Wohnung sich mindernde Entschädigung verlangen.

§ 13.
Vorausverfügungen.

Über Vorausverfügungen des Vermieters verhalten sich die Druckformulare nicht. Es bleibt daher in diesem Punkte bei der gesetzlichen Regelung. Hiernach sind Vorausverfügungen des ursprünglichen Vermieters über den Mietzins dem Erwerber gegenüber wirksam, wenn der Erwerber sie beim Eigentumserwerbe kannte, oder wenn sie auf das beim Eigentumsübergange laufende oder das folgende Vierteljahr sich beziehen. (§ 573 B. G. B.). Dies gilt auch für den Empfang von Mietzinszahlungen und für andere über den Mietzins zwischen Mieter und Vermieter abgeschlossenen Geschäfte. Letztere sind aber auch dann noch wirksam, wenn und soweit sie sich auf das Vierteljahr, in dem der Mieter Kenntnis von der Veräußerung erlangte, oder das folgende Vierteljahr beziehen, es sei denn, daß der Mieter schon bei Vornahme des Rechtsgeschäfts von dem Übergange des Eigentumsrechts Kenntnis erlangt hatte. (§ 574 B. G. B.). Zeigt der Vermieter dem Mieter an, daß er das Eigentum an der vermieteten Wohnung auf einen dritten übertragen habe, so muß er diese Anzeige, selbst wenn die Übertragung nicht erfolgt oder nicht wirksam ist, dem Mieter gegenüber gegen sich gelten lassen. Die Anzeige kann auch nur mit Zustimmung dessen zurückgenommen werden, der als der neue Eigentümer bezeichnet worden ist. (§ 576 B. G. B.).

§ 14.
Zwangsversteigerung des Wohnhauses und Konkurs einer Partei.

1.. Zwangsversteigerung.

Im Falle das Grundstück, auf dem sich die Mietwohnung befindet, im Wege der Zwangsversteigerung veräußert

wird, gelten in erster Linie die gleichen Bestimmungen, wie im Falle der freiwilligen Veräußerung des Miethauses, jedoch hat hier der Erwerber ein gesetzliches Recht, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Erfolgt die Kündigung nicht für den ersten Termin, für den sie zulässig ist, so ist sie überhaupt ausgeschlossen. — § 57 Z. V. G. — Erfolgt die Kündigung aber rechtzeitig, so kann der Mieter gegen den Vermieter einen Schadenersatzanspruch geltend machen, was naturgemäß aus praktischen Gründen äußerst selten geschehen wird.

2. Konkurs.

a) des Vermieters.

Gerät der Vermieter in Konkurs, so ist zu unterscheiden, ob die Wohnung zur Zeit der Konkurseröffnung dem Mieter schon überlassen war oder noch nicht. Im ersteren Falle bleibt der Vertrag auch der Konkursmasse gegenüber in Kraft, (K. O. § 21 Abs. 1); jedoch braucht der Konkursverwalter Vorausverfügungen über den Mietzins nur dann gelten zu lassen, wenn sie sich auf den Mietzins für das bei der Eröffnung des Konkurses laufende und das folgende Vierteljahr beziehen. (K. O. § 21 Abs. 2). — Der Veräußerung der Wohnung durch den Konkursverwalter endlich kommt dieselbe Wirkung zu, wie der Zwangsversteigerung. (K. O. § 21 Abs. 3).

War die Wohnung dem Mieter zur Zeit der Konkurseröffnung dagegen noch nicht überlassen, so hat der Konkursverwalter die Wahl, ob er den Vertrag erfüllen will oder nicht. Der Mieter seinerseits kann den Konkursverwalter auffordern, sich darüber zu erklären, ob er den Vertrag erfüllen will. Erklärt der Konkursverwalter sich nicht unverzüglich, so kann er eine Erfüllung des Vertrages nicht mehr verlangen. Falls der Konkursverwalter die Erfüllung ablehnt, hat der Mieter eine Ersatzforderung, die er als Konkursforderung geltend machen kann. (§ 17 K. O.).

b. des Mieters.

Gerät der Mieter in Konkurs, so fragt es sich hier auch wieder zunächst, ob ihm die Wohnung zur Zeit der Konkurseröffnung bereits überlassen war oder nicht.

Ist ersteres der Fall, so bleibt der Mietvertrag wirk-

sam, jedoch haben sowohl Vermieter wie Konkursverwalter ein Kündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen oder der vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist. Kündigt der Konkursverwalter, so hat der Vermieter einen Ersatzanspruch, den er als Konkursforderung geltend machen kann. (K. O. § 19).

War die Wohnung dem Mieter noch nicht überlassen, so kann der Vermieter, nicht dagegen der Konkursverwalter vom Vertrage zurücktreten. Der Konkursverwalter kann jedoch von dem Vermieter eine entsprechende Erklärung verlangen. Unterläßt der Mieter diese, so kann nunmehr der Konkursverwalter erfüllen. Er verliert dieses Recht aber wiederum, wenn er auf Erfordern des Vermieters sich darüber nicht unverzüglich erklärt. Falls der Mietvertrag nicht erfüllt wird, hat der Vermieter lediglich eine Ersatzforderung als Konkursforderung. (K. O. § 20).

§ 15.

Gerichtsstand.

Die Frage der Zuständigkeit für Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietvertrage ist in einer ganzen Reihe von Verträgen nicht angeschnitten. Insoweit gelten also die allgemeinen und speziellen Bestimmungen über die Zuständigkeit, insbesondere § 23 G. V. G., wonach für Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter wegen Überlassung, Benutzung, Räumung, sowie wegen Zurückhaltung der von dem Mieter in die Mietwohnung eingebrachten Gegenstände ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes das Amtsgericht zuständig ist, in dessen Bezirk die Wohnung liegt.

In manchen Vertragsformularen, z. B. F. 10 a. 11, 19 § 19 ist die Zuständigkeit des Amtsgerichts generell, d. h. für alle Klagen aus dem Mietverhältnisse ohne Rücksicht auf die Höhe des Wertes des Streitgegenstandes vereinbart, während eine große Anzahl der Formulare sich über die Zuständigkeitsfrage überhaupt nur insoweit verhält, als sie die gesetzliche Regelung unterstreicht, indem sie nämlich betont, daß die örtlichen Gerichte, Amts-, bezw. das Landgericht zuständig seien. — Einen Mittelweg schlägt das Münchener Formular (F. 47 § 23) ein, welches bestimmt, daß das Landgericht nach Wahl des Klägers zuständig sein solle für Rechtstreitigkeiten mit einem höheren Streitobjekt als Mk. 3000, während für die übrigen Rechtsstreitigkeiten das Amtsgericht angegangen werde müsse.

Von Interesse ist auch, daß nur ein einziges Formular, nämlich das Straßburger, eine außergerichtliche Einigung vorsieht. Dieser Entwurf (F 58 § 9) verpflichtet die Parteien, vor Anrufung der Gerichte zunächst sich der Vermittlung des an Ort und Stelle von dem Hauseigentümervereine eingerichteten Einigungsamtes zu bedienen.

§ 16.
Mietvertrag und § 138 B. G. B.

Nimmt man das heute gebräuchliche Mietvertragsformular der Vermietervereine als ganzes, so muß man als charakteristisch für dasselbe seine einseitige Vertretung der Interessen der Vermieter bezeichnen. Wie im Laufe der Abhandlung immer wieder zu Tage getreten ist, sind die Verpflichtungen des Vermieters auf ein Minimum heruntergesetzt, während andererseits die Leistungspflicht des Mieters auf eine recht erhebliche Höhe hinaufgeschraubt ist. Der Vermieter hat im Grunde genommen eigentlich nur seine Wohnräume und diese noch nicht einmal unter allen Umständen pünktlich dem Mieter zur Verfügung zu stellen. Seine Mängelhaftung, seine Erhaltungspflicht, seine Haftung aus dem Mietvertrage gemäß § 571 B. G. B. bei Veräußerung der Mietsachen usw., alle sind sie der gesetzlichen Regelung entgegen zu seinen Gunsten abgeändert, aufgehoben oder beschränkt. Der Vermieter dagegen ist zu sehr großen Leistungen verpflichtet. Er hat die Wohnung zu erhalten, sein Gebrauchsrecht ist erheblich beschnitten, er hat keine Aufrechnungsbefugnis, kein Zurückbehaltungsrecht an dem Mietzins, mit dem er auf den säumigen Vermieter einen Druck ausüben könnte; außer dem Mietzins sind ihm noch eine erkleckliche Anzahl von Nebenabgaben aufgebürdet. Er ist jederzeit mehr oder minder der Exmission ausgesetzt usw.

Das Mietformular gibt also dem Vermieter eine recht bedeutende Macht gegenüber dem Mieter. Es kann in seiner Hand zu einer äußerst gefährlichen Waffe gegen den Mieter werden, wenn freilich der Vermieter in den meisten Fällen von ihr keinen Gebrauch machen wird, sie vielmehr aufspart, um sie erst im Notfalle gegen einen unbequemen Vertragsgegner zu verwenden. In den Fällen jedoch, wo der Vermieter weniger loyal ist, wird die Übermacht, die das Vertragsformular dem Vermieter verleiht, leicht zu einer Bedrückung und Knebelung des Mieters führen.

Wenn nun auch das Mißverhältnis zwischen den Pflichten und Leistungen des Vermieters und denen des Mieters ein auffälliges ist, so genügt dies doch andererseits immerhin noch nicht, um den wucherischen Charakter des Vertrags zu begründen, vielmehr muß eine Ausbeutung der Notlage, der Unerfahrenheit oder des Leichtsinns des Mieters hinzukommen, (§ 138 B. G. B., § 302 e. St. G. B.); dagegen steht m. E. nichts im Wege, die heute gebräuchlichen Mietvertragsformulare der Vermieter mit geringen Ausnahmen als wucherisch in dem Sinne zu bezeichnen, daß sie einem gewissenlosen Vermieter eine wucherische Ausbeutung des Mieters ermöglichen. (So auch Eltzbacher a. a. O. S. 29 ff. für die Berliner Mietformulare).

In manchen Fällen wird freilich der § 138 B. G. B. auch tatsächlich zur Anwendung kommen, namentlich in den Fällen, in denen der Mieter das Vertragsformular leichtsinnigerweise unterschreibt, ohne sich viel um die in ihm niedergelegten Vorschriften zu kümmern, und der gewiegte Vermieter den Mieter das Formular in Kenntnis dieses Umstandes unterschriftlich vollziehen läßt. Bei solcher Sachlage ist der Mietvertrag nichtig, da der § 138, Abs. 2 B. G. B. eine Absicht wucherischer Ausbeutung nicht verlangt, vielmehr das Bewußtsein der Ausbeutung des Leichtsinns, die Benutzung einer zufälligen Gelegenheit durch den Vermieter zur Erfüllung seines Tatbestandes genügt. (So auch R. G. Bd. 60, S. 11, R. G. J. W. 05, S. 366).

Eine andere Frage ist hinwiederum die, ob nicht das vorhandene Mißverhältnis zwischen Leistung und Entgelt als Verstoß gegen die guten Sitten anzusprechen ist, und hieraus die Nichtigkeit des Mietvertrags folgt, auch ohne daß eine Ausbeutung gemäß § 138, Abs. 2 vorliegt. Diese Frage ist m. E. zu verneinen und zwar deshalb, weil das Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung zwar ein erhebliches, jedoch kein derartig außerordentliches ist, daß die Bindung das im Interesse der persönlichen und wirtschaftlichen Freiheit zulässige Maß übersteigt.

§ 17.

Mietvertrag und § 139 B. G. B.

Zuguterletzt wäre noch die Frage zu erörtern, ob nicht die Mietverträge zu einem erheblichen Prozentsatze gemäß § 139 B. G. B. nichtig sind. Diese Frage ist m. E. zu verneinen. Gemäß § 139 B. G. B. ist nämlich das ganze Rechtsgeschäft nur dann nichtig, wenn ein Teil desselben

nichtig und nicht anzunehmen ist, daß es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen worden sein würde. Hinsichtlich der Mietverträge läßt sich m. E. jedoch unbedenklich der Grundsatz aufstellen, daß sie auch ohne den nichtigen Teil getätigt sein würden; denn der Vermieter, der allein sich durch die Nichtigkeit beschwert fühlen kann, will doch seine Wohnung vermieten. Wie er aber hierzu imstande sein sollte, ohne daß er die nichtigen Bestimmungen fallen ließe, ist m. E. nicht einzusehen. Der Vermieter wird deshalb aus Vernunftsgründen gerne den Mietvertrag auch ohne den nichtigen Teil bestehen lassen, zumal er ihm immerhin noch eine äußerst günstige Stellung gibt.



III. Literaturverzeichnis.

Arnold, Wohnungsmiete 1900.
Beer, Das Recht der Wohnungsmiete, Leipzig 1903.
Borchert, Deutsches Mietrecht, Breslau 1912.
Bremer Ausführungsgesetz z. B. G. B. v. 18. 7. 1899.
Brückner. Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen nach dem B. G. B., Leipzig 1902.
Bundesgesetz v. 25. 7. 1868.
Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts, Bd. I II 1902.
Crome, Die juristische Natur der Miete nach dem B. G. B., Jena 1896.
Dellevie, Die Rechtsstellung der Ehegatten als gemeinschaftliche Mieter der Familienwohnung, Cassel 1912.
Dernburg, Bürgerliches Recht, Bd. II 1905.
Elsbacher Großberliner Mietverträge, Berlin 1913.
Enneccerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. Bd. I 09/10.
Fränkel, Das Miet- und Pachtrecht nach dem B. G. B., Berlin 1897.
Franke, Ehefrau und Wohnungsmietrecht in Seuff, Bl. für Rechtsanwendung Bd. 72 S. 982.
Fuld, Mietrecht nach dem B. G. B. 1898.
Gruchot, Beiträge Bd. 54 S. 687 ff.
Hamburger Ausführungsgesetz zum B. G. B. v. 14. 7. 1899.
Hein, Vermieterpfandrecht und Pfändungspfandrecht, Halle 1912.
Hellwig im Recht 03, S. 171.
Hessisches Gesetz vom 6. 1. 1906, (Reg. Bl. 9).
Hochschneider, Das außerordentliche Kündigungsrecht des Mieters, Heidelberg 1910.
Immerwahr, Die Kündigung, Breslau 1898.
Mittelstein i. D. J. Z. 03 S. 172; 02 S. 386.
Mittelstein im Recht 1910, 270; 10, 273.
Mittelstein Die Miete 1913.
Mugdan, Die gesammelten Materialien zum B. G. B., Bd. II.
Niendorff, Mietrecht nach dem B. G. B., Berlin 1912.
Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse, Erlangen.
Oertmann i. D. J. Z. 03, 173; 05, 1079 ff.
Ortsstatut der Stadt Mainz betr. Räumungsfristen vom 25. 8. 05.
Ortsstatut der Stadt Darmstadt betr. Räumungsfristen vom 27. 11. 06.
Plank, Kommentar zum B. G. B., 3 Aufl.
Polizeiverordnung Berlin vom 26. 3. 70 betr. Räumungsfristen.
Polizeiverordnung Köln vom 25. 9. 99 betr. Räumungsfristen.
Polizeiverordnung Altona vom 8. 12. 01 betr. Räumungsfristen.
Preußisches Stempelsteuergesetz für Mietverträge vom 26./30. 6. 1909. (G. S. Bl. 535).
Preußisches Gesetz vom 30. 6. 84 und 4. 6. 90 betr. Räumungsfristen.

R. G. in Civilsachen Bd. 37 S. 212 ff.; 37 S. 217; 49 S. 310; 56 S. 289; 59 S. 162; 60 S. 11; 62 S. 205; 71 S. 118; 72 S. 181; 78 S. 38.
R. G. in Strafsachen Bd. 31 S. 118 ff.; 35 S. 150.
R. G. J. W. 03, Bl. 140, No. 309; 05, Bl. 366.
R. G. im Recht 08, Nr. 964.
Reichsgesetz vom 13. 6. 73; 13. 2. 75; 3. 8. 78; 21. 6. 87; 24. 5. 98 über Einquartierungswesen.
Reichel, Die Schuldmitübernahme, München 1909.
Staudinger, Kommentar zum B. G. B., Bd. II 1910.
Siber, Pfandrecht des Vermieters, 1900.
Strauß, Die Miete nach dem B. G. B., Leipzig 1908.
Tumpowsky, Der Mängelanspruch des Mieters nach dem B. G. B., Leipzig 1902.

Mietvertragsformular des Haus- und Grundbesitzervereins zu:

1. Aachen,
2. Augsburg,
3. Altona,
4. Barmen,
5. Berlin-Schöneberg,
6. Berlin-Schönhausen,
7. Berlin-Wilmersdorf,
8. Braunschweig, betreffend Etagenwohnungen,
9. Braunschweig, betreffend Kleinwohnungen,
10. Bremen,
11. Breslau, betreffend Etagenwohnungen,
12. Breslau, betreffend Kleinwohnungen,
13. Charlottenburg,
14. Chemnitz,
15. Cöln,
16. Danzig,
17. Dortmund,
18. Dresden,
19. Düsseldorf, betreffend Etagenwohnungen,
20. Düsseldorf, betreffend Kleinwohnungen,
21. Elberfeld,
22. Emden,
23. Erfurt,
24. Essen,
25. Frankfurt a. M., betreffend Etagenwohnungen,
26. Frankfurt a. M., betreffend Kleinwohnungen,
27. Frankfurt a. O.,
28. Gelsenkirchen,
29. Halle a. S.,
30. Hamborn,
31. Hamburg,
32. Hamm i. Westf.,
33. Hannover,
34. Karlsruhe,
35. Kassel,
36. Königsberg,
37. Kiel, betreffend Etagenwohnungen,
38. Kiel, betreffend Kleinwohnungen,
39. Koblenz,
40. Krefeld,
41. Leipzig,

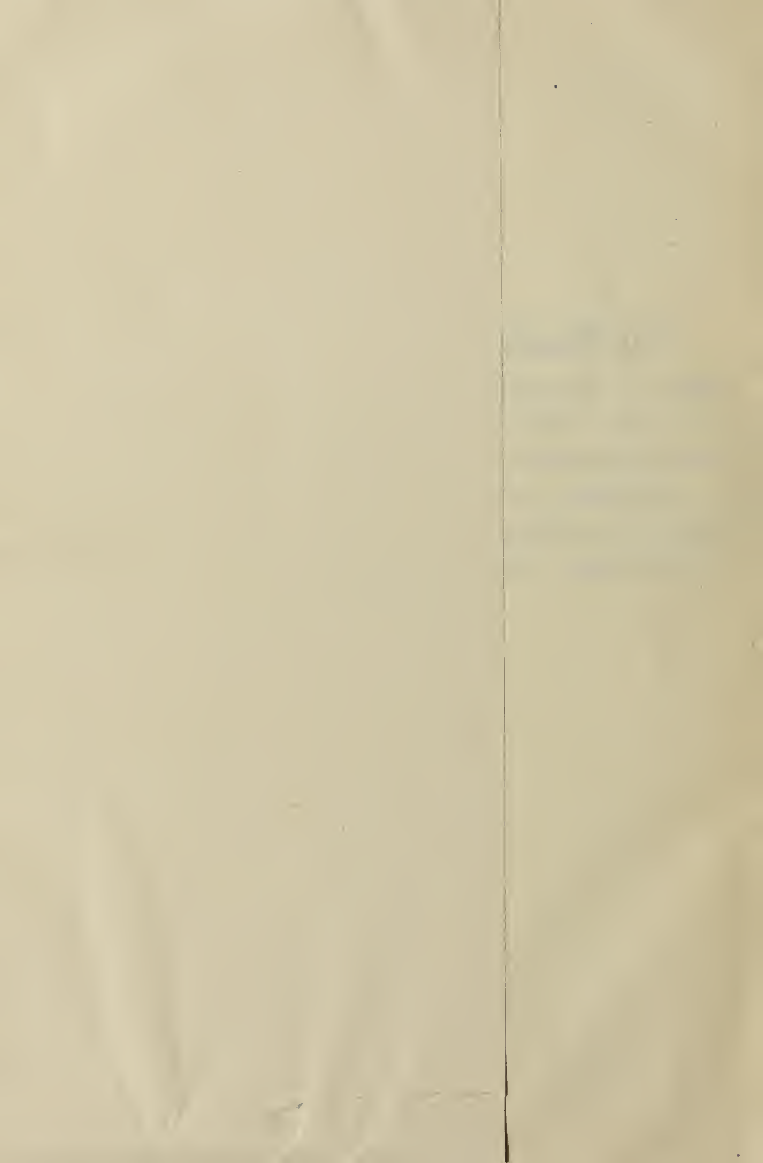
42. Magdeburg,
43. Mainz,
44. Mannheim,
45. Metz,
46. Mülheim a. R.,
47. München,
48. München-Gladbach,
49. Münster i. Westf.,
50. Neuß,
51. Nordhausen,
52. Nürnberg,
53. Plauen i. V.,
54. Posen,
55. Rostock,
56. Saarbrücken-St. Johann,
57. Stettin,
58. Straßburg,
59. Stuttgart,
60. Trier,
61. Wiesbaden,
62. Heidelberger Mietvertrag, festgestellt durch Vereinbarung zwischen dem Grund- und Hausbesitzervereine und dem Mietervereine unter Mitwirkung des Stadtrats.
63 Heidelberger Mietvertragsformular, aufgestellt vom gemeinnützigen Vereine und geprüft vom Stadtrate.



Zur Beachtung.

Während Drucklegung der vorliegenden Monographie wurde das Vertragsformular des Düsseldorfer Haus- und Grundbesitzervereins, ohne seines ursprünglichen Charakters entkleidet zu werden, in einigen Punkten abgeändert. Hierdurch erklären sich die vorhandenen unwesentlichen Abweichungen zwischen Formular und Verweisung.

Der Verfasser.



Miet-Vertrag

für das Haus

.... straße No. ....

Mieter: ....

Ausgabe B (für größere Wohnungen u. gewerbl. Räume).

1914. (Auflage 15000).

Käuflich in den meisten Papiergeschäften und beim Verlag.

Verlag des Haus- u. Grundbesitzer-Vereins e. V.
in Düsseldorf, Kreuzstraße 14 b.

Unentgeltlicher Städtischer Wohnungs-Nachweis

Suchen Sie eine Wohnung?
Haben Sie eine Wohnung zu vermieten?

Gänzlich kostenlos und schnell besorgt das für Sie der

Städtische Wohnungs - Nachweis

Kreuzstraße 14 b (zwischen Kloster- und Marienstraße). Fernspr. 2210. Geöffnet von 10—12½ und 3—7 Uhr.

Der Städtische Wohnungs-Nachweis gibt wöchentlich Samstags den

Städtischen Wohnungs - Anzeiger

heraus, der fast alle **in Düsseldorf** vermietbare **Wohnungen** und **gewerbl. Räume** wie Läden, Lagerräume, Werkstätten, Büros etc. genau beschrieben **mit Preisangabe** veröffentlicht. Der Anzeiger ist in einer großen Anzahl über die ganze Stadt verteilten Ausgabestellen jederzeit **unentgeltlich** zu haben. Ebenso erfolgt die Aufnahme zu vermietender Wohnungen in den Wohnungs-Anzeiger kostenfrei.

Der unentgeltliche Städtische Wohnungs-Nachweis ist nicht zu verwechseln mit ähnlich lautenden gewerbsmäßigen Wohnungs - Nachweisen. :: :: ::

Miet-Vertrag.

Zwischen

als **Vermieter** und den **Eheleuten**

Beruf

jetzt wohnend Straße Nr.
als Mieter unter solidarischer Haftung ist heute folgender Mietvertrag abgeschlossen worden.

§ 1.

Es werden vermietet:

Im Erdgeschoß, in der Etage, des Vorderhauses, Anbaus, Gartenhauses straße Nr. ein Geschäftslokal, eine Wohnung, bestehend aus:

Räumen, Küche Baderaum Vorraum Mansarde Keller;

ferner zur gemeinschaftlichen Benutzung mit den anderen Mietern: Waschküche, Trockenspeicher.

Die Mieträume dürfen nur benutzt werden als Wohnräume und **für Mieter und Hausgenossen,** ferner wird gestattet, in der Wohnung andere nicht dem Haushalt angehörende Personen aufzunehmen, und zwar:

Die **Mietzeit** beginnt am 191

und endet am 191
endet unbestimmt.*)

§ 2.

Der Mietpreis beträgt für einen Monat M. ,

wörtlich Mark

zahlbar an jedem Monatsersten mit M. im voraus in der Wohnung des Vermieters oder dessen Stellvertreters. **Die erste Rate ist vor dem Bezug der Räume zu**

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

zahlen; werden die Mieträume vor Ablauf der Vertragsdauer geräumt, so ist die ganze Miete sofort beim Auszuge zu bezahlen. Außer dem vereinbarten Mietzins sind mit diesem **monatlich** zu entrichten:

Für **Wasserverbrauch** . . . . . M

Privatverbrauch . M.

Gewerbebetrieb . M.

Fremde Wäsche . M.

Waschmaschine . M.

Für **Kaminreinigen** . . . . . . M.

Für **Straßenreinigung** . . . „

Kanalgebühren . . . . „

M.

oder insgesamt (6 Proz. der Miete) M.

Der städtischerseits über die Grundgebühr des in Frage kommenden Hauses bezeichnete **Mehrverbrauch an Wasser** wird von den Mietern durch den Vermieter prozentuell oder dem tatsächlichen Verbrauche entsprechend wieder eingefordert. Für mit Wasserkraft betriebene Waschmaschinen ist der Wasserverbrauch besonders zu entschädigen.

Die **Mietstempelsteuer** trägt der **Mieter**; auch bei festem Vertrage ist dieselbe, falls nicht monatlich in Teilen gezahlt wird, jedesmal bis zum Jahresablauf an den Vermieter zu entrichten.

Nebenkosten können bei **weiteren Zwangseinrichtungen** und bei **Einführung neuer** oder **Erhöhung bestehen-**

der Lasten und Abgaben vom Hausbesitz auch bei fester Vermietung nach Bekanntgabe angemessen festgesetzt bezw. erhöht werden.

Die Zentralheizung soll vom 1. Oktober bis zum 1. Mai morgens 8 Uhr bis abends 10 Uhr bedient werden und alle Räume, die mit Heizung versehen, sind auf eine Durchschnittstemperatur von mindestens 13 Grad R. zu bringen, außer der Küche, Diele und andere Räume, die nur erwärmt werden brauchen . Während der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. Mai wird an solchen Tagen angeheizt, an denen das im Freien hängende Thermometer morgens um 8 Uhr 12 Grad C. und darüber zeigt. Für Geschäftsräume besteht kein Anspruch auf Heizung nach 8 Uhr abends. Versagt die Heizung während des oben genannten Zeitraumes, so hat der Vermieter ein Anrecht auf angemessene Fristsetzung zur Beseitigung des Schadens. Auf Verlangen der Mieter hat der Vermieter auch während der Zeit vom 1. Mai bis 1. Oktober zu heizen, wofür jedoch von dem Mieter mindenstens M....... für jeden Tag der Heizung zu zahlen sind.

§ 3.

Gegenseitig wird eine monatliche Kündigung aber nur zum Monatsletzten, Quartalsletzten, vereinbart, jedoch soll das Mietverhältnis in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 15. März nicht beendet werden können. Eine Kündigung nach dem Ersten eines Monats ist unzulässig.

....

....

Wird **vor** Ablauf einer vertragsmäßigen Mietzeit mit der vereinbarten Frist nicht gekündigt, so läuft dieser Vertrag auf unbestimmte Dauer mit der vereinbarten Kündigungsfrist **weiter.**

Alle Erklärungen, Mitteilungen und Kündigungen sind für alle Mieter und Vermieter rechtsverbindlich, wenn dieselben auch nur von einem, bezw. an einen der Beteiligten geschehen.

§ 4.

Bei **Nichtzahlung einer Mietsrate** einschließlich der in § 2 benannten Nebenkosten oder eines Teiles dieser Beträge **binnen 3 Tagen** nach deren Fälligkeit kann Vermieter den Mietvertrag **ohne Einhaltung der Kündigungsfrist** auflösen und **sofortige Räumung** der gemieteten Räume verlangen, an welchem Recht auch eine Zahlung **nach** der dreitägigen Frist nichts ändern soll.

Kündigt der Vermieter aus diesem Grunde, so soll er berechtigt sein, den ihm durch die vorzeitige Vertragsauflösung entstehenden Schaden an Mietausfall gegen den Mieter geltend zu machen.

Gleiches gilt, wenn Vermieter wegen sonstiger Vertragsverletzungen den Vertrag aufhebt.

Eine Aufrechnung gegen die Miete ist seitens des Mieters unstatthaft.

§ 5.

Gänzliche oder teilweise **Untervermietung, Uebertragung des Mietvertrages** (§ 549 BGB), das **Halten von Kostgängern** oder **Waschen fremder Wäsche** ist nur mit **schriftlicher** Genehmigung des Vermieters auf jederzeitigen Widerruf gestattet. Bei Verweigerung der Genehmigung steht dem Mieter kein Recht zur vorzeitigen Kündigung, zum sofortigen Rücktritt oder auf Schadenersatz zu. Bei **rechtswidrigem Waschen fremder Wäsche** sind ohne weiteres die Wasserverbrauchskosten mit **mindestens 3 Mark monatlich** mehr zu entrichten, ohne daß hieraus vom Mieter ein Recht für die Zukunft hergeleitet werden kann. Die schriftliche Genehmigung ist alsdann zu erwirken.

Jeder **vertragswidrige Gebrauch** der vermieteten Räume nebst Zubehör, insbesondere zu unsittlichen Zwecken, berechtigt den Vermieter, das Mietverhältnis ohne vorgängige Abmahnung zur sofortigen Auflösung zu kündigen.

Erlaubt der Vermieter den Eintritt eines anderen in den Vertrag, so bleibt der bisherige Mieter neben dem neuen für die Vertragserfüllung während der nach diesem Mietvertrage noch geltenden **Vertragsdauer** selbstschuld-

nerisch haftbar, und zwar auch dann, wenn mit dem neuen Mieter ein neuer, selbständiger Mietvertrag abgeschlossen wird.

§ 6.

Mieter haben vor dem Abschluß dieses Mietvertrages festgestellt, daß die Wohnung von Mängeln frei ist. **Ausbedungen sind folgende** vor (nach)*) dem Einzuge in angemessener Frist vorzunehmende **Ausbesserungen und Aenderungen:**

*) Das Nichtzutreffende durchstreichen!

Hat Mieter nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach dem Einzug dem Vermieter schriftliche Mitteilung gemacht, daß Ungeziefer in der Wohnung ist, so hat er bei späterem Vorkommen von Ungeziefer selbst für sofortige Beseitigung Sorge zu tragen und kann vom Vermieter weder Schadenersatz fordern noch entgegen den vereinbarten Bedingungen vom Vertrage ohne Einhaltung der Kündigungsfrist zurücktreten.

Die in den gemieteten Räumen befindlichen Gas- und elektrischen Lichtanlagen werden so gemietet, wie sie zur Zeit des Vertragsabschlusses, in den Maueranlagen eingeschlossen, vorhanden sind. Anschlüsse in den Räumen, sowie an die städtischen Anlagen sind für Rechnung des Mieters vorzunehmen. Bei gemeinschaftlich benutzten Anlagen behält sich der Vermieter das Verfügungsrecht vor.

§ 7.

Räumt der bisherige Mieter nicht pünktlich, so hat der neue aus der Verzögerung der Ueberlassung der Räume an den Vermieter keine Schadenersatzansprüche.

§ 8.

Firmenschilder, Aufschriften an und im Hause, **Telephon und Schellen** dürfen ohne Genehmigung des Vermieters nicht angebracht werden. Mieter hat kein Recht auf Belassung eines **Geschäftsschildes** über die Mietzeit hinaus.

§ 9.

Anmieter ist zur Instandhaltung von **Tapeten, Wänden, Türen und Bekleidungen,** insbesondere auch der **Jalousien** verpflichtet. Glasscheiben in Türen und Fenstern hat der Mieter **ohne Rücksicht auf die Schadensursache** nach eingetretener Beschädigung auf seine Rechnung sofort zu erneuern. **Zapfhähne, Spülsteine, Abflüsse, Klosettspülungen, Klingelanlagen hat der Mieter gleichfalls auf seine Kosten zu erhalten.** Garten und Bleiche, soweit diese

vorhanden, welche an einen oder mehrere Mieter zur Benutzung überlassen sind, sind von diesen ebenfalls in gutem Zustand zu erhalten.

Mieter hat keinen Anspruch an Vermieter auf **Ersatz** von Schäden aus Wasser-, elektrischen und Gasanlagen. Vermieter hingegen ist verpflichtet, solche Schäden ohne Verzug nach Bekanntgabe beseitigen zu lassen.

Mieter haftet selbstschuldnerisch für alle Beschädigungen oder Verunreinigungen, die dem Hause und den gemeinschaftlich benutzten Einrichtungen oder dem Grundstücke des Vermieters durch seine Familienangehörigen, seine Angestellten oder von ihm direkt und indirekt beauftragte Personen zugefügt werden.

§ 10.

Bei Beendigung der Mietzeit ist die **Wohnung mit sämtlichem Zubehör in demselben Zustande**, wie solche übernommen, unter Anrechnung des natürlichen Verschleißes wieder **abzuliefern.** Zieht der Mieter vor Ablauf eines Mietjahres wieder aus, so hat er für die Instandsetzung der gemieteten Räume Mk. . . . . . . an Vermieter zu zahlen. Insbesondere ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung gründlich geputzt zurück zu geben, allen Kehricht, Hausabfall und dergl. auch aus den Kellern zu beseitigen, sowie die Räume gut zu verschließen, sämtliche Schlüssel am Tage des Auszugs an den Vermieter wieder abzuliefern.

Mietaufrechnung und Schadenersatzansprüche für verspätete Rückgabe der Schlüssel behält sich der Vermieter ausdrücklich vor, insbesondere soll derselbe berechtigt sein, bei nicht rechtzeitiger Rückgabe von Schlüsseln eine Mietentschädigung bis zur Zurückgabe zu verlangen.

Sind die Mieträume beim Auszug **nicht** in vorerwähntem Zustand ordnungsmäßig an den Vermieter übergeben worden, so ist der Vermieter ohne Inverzugsetzung berechtigt, etwaige Reparaturen und Instandsetzungen für Rechnung der Mieter unter Anrechnung der eigenen Zeit- und sonstiger Verluste ausführen zu lassen. Sind die Mieträume gänzlich geräumt (einer gänzlichen Räumung im Sinne dieses Vertrages wird es gleich geachtet, wenn auch noch einige geringfügige Sachen in der Wohnung verbleiben und zwei Tage seit der Hauptträumung verflossen sind) so ist der Vermieter berechtigt noch vor dem Endtermine der Vertragszeit einem neuen Mieter die Räume zur Einrichtung zur Verfügung zu stellen. Zu einem Mietabzug soll der Mieter in vorerwähntem Falle **nicht** berechtigt sein.

§ 11.

Sollten während der Mietzeit in der Wohnung oder in den zugehörigen **gemeinschaftlichen** Räumen Mängel wie **Kaminverstopfung, Durchregnen, Feuchtigkeit oder dergleichen** entstehen, so sind Mieter verpflichtet, dieselben in **dringenden Fällen sofort, sonst innerhalb 3 Tagen schriftlich** anzuzeigen bei Gefahr der Mithaftung für alle dem Vermieter dadurch entstehenden Schädigungen. Der **Mieter** und dessen **Angehörigen sind aufs strengste gehalten, die Häuser,** in denen die Mietsobjekte liegen, im eigensten Interesse **bestmöglichst zu schonen.**

Der Vermieter kann an oder in den Mieträumen kleine Reparaturen oder Veränderungen vornehmen, ohne daß der Mieter Einspruch erheben oder dafür vom Vermieter Schadenersatz fordern oder ohne Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist kündigen kann.

§ 12.

Dem Vermieter oder dessen Bevollmächtigten wird gestattet, allein oder in Begleitung Interessierter die gemie-

teten Räume zum Zweck der Kontrolle über deren Beschaffenheit oder Benutzung, sowie zwecks Hypothekenbeschaffung, Verkauf oder anderweitiger Vermietung in der Zeit **von morgens 9 Uhr bis abends 7 Uhr** zu betreten.

§ 13.

Räumen Mieter vor Ablauf der Mietzeit die Wohnung, so sind diese verpflichtet, sämtliche Schlüssel dem Vermieter sofort abzuliefern, widrigenfalls der Vermieter berechtigt ist, Schlüssel auf Kosten der Mieter neu zu beschaffen, ohne daß es einer Inverzugsetzung bedarf. (Siehe auch § 10.)

Falls die Mieter infolge irgend eines Grundes länger wie drei Tage die Wohnung verlassen, müssen dieselben Vorkehrungen treffen, daß dem Vermieter die Möglichkeit gegeben ist, während der angesetzten Besichtigungszeit von 9—7 Uhr die Räumlichkeiten zu betreten. Sollte hiergegen verstoßen werden, so haften die Mieter für den hieraus entstandenen Schaden. In dringenden Fällen soll der Vermieter berechtigt sein, bei Abwesenheit der Mieter in Gegenwart von wenigstens einem Zeugen die Wohnung öffnen zu lassen, ohne daß dagegen vom Mieter Protest oder Schadenersatzanspruch erhoben werden kann.

Sind die Mieträume vor Ablauf der Vertragszeit geräumt, so kann der Vermieter notwendige Renovierungen der Räume noch während der Vertragsdauer vornehmen und dem neuen Mieter vor dem Endtermin die Wohnung zur Einrichtung kostenfrei überlassen. Hierzu soll Vermieter auch dann berechtigt sein, wenn Mieter noch verschiedene Sachen in den Mietsräumen belassen hat. **Ein Mietabzug wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.**

Leerwerdende und leerstehende Mietobjekte können an den Fenstern bezw. -scheiben des Unterhauses oder der

Etagen durch Plakate bis zu 30×90 Zentimetern kenntlich gemacht werden.

§ 14.

Bezüglich der eingebrachten Sachen erklären die Mieter, daß dieselben ihr persönliches, mit keinem Pfand behaftetes Eigentum, frei von dem Rechte eines Dritten sind und für alle Forderungen aus diesem Vertrage haften. Auch verpflichten sich die Mieter, während der Mietzeit das eingebrachte Mobiliar nicht zu veräußern oder zu verpfänden, eine eventuelle Mobiliarpfändung dem Vermieter zur Wahrung seiner Interessen sofort anzuzeigen.

Ist die Zusicherung unwahr oder verletzt Mieter die Anzeigepflicht, so kann Vermieter jederzeit das Mietverhältnis zur sofortigen Auflösung kündigen. Das gleiche Kündigungsrecht greift Platz, wenn Mieter eingebrachte Sachen irgendwelcher Art außerhalb seines regelmäßigen Geschäftsbetriebes oder im Widerspruch mit den gewöhnlichen Lebensverhältnissen aus den vermieteten Räumen entfernt.

Das Pfandrecht an den eingebrachten Sachen soll nicht nur für das laufende und das folgende Mietjahr, sondern für die ganze zukünftige Dauer dieses Vertrages für alle Forderungen aus dem Mietverhältnisse geltend gemacht werden können.

Außer dem gesetzlichen Pfandrecht räumen die Mieter ausdrücklich dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an sämtlichen eingebrachten Sachen — ohne Ausnahme — ein, bis alle dem Vermieter zustehenden Mietforderungen und Ansprüche aus diesem Mietvertrage bezahlt sind.

Bei einer Räumungsklage hat der Mieter nur einen Anspruch auf eine Räumungsfrist von 3 Tagen.

Unterschrift *) der Mieter { Ehefrau: ......
Ehemann:

§ 15.

Unrichtige Angaben des Mieters über seine und seiner Angehörigen persönliche Verhältnisse, insbesondere über seine bisherige Wohnung und über die Zahl der einziehenden Personen und deren Eigenschaften, berechtigen den Vermieter, von dem Vertrage vor und nach dem Einzuge des Mieters sofort zurück zu treten und gegebenenfalls den Einzug eigenmächtig zu verhindern.

§ 16.

Zuwiderhandlungen gegen diesen Vertrag verpflichten die Mieter ohne jegliche Einrede, falls diese sich nicht auf vorsätzliches Handeln des Vermieters gründet, zur vollen Ersatzpflicht und berechtigen auch den Vermieter, die Räumung des Mietobjektes ohne Kündigungsfrist, sowie die Vornahme etwaiger notwendiger Arbeiten zu fordern, und geben auch dem Vermieter im Falle der Durchführung dieses Räumungsanspruches einen Bußeanspruch in Höhe mindestens eines monatlichen Mietsbetrages, wodurch die Geltendmachung sonstigen Schadens nicht ausgeschlossen wird.

---

*) Der Vertrag ist außerdem auf Seite 17 zu unterschreiben!

§ 17.

Wenn das Haus, in welchem die Mietobjekte liegen, verkauft wird, kann der Vertrag mit 6 Wochen Kündigungsfrist durch den Vermieter oder Käufer aufgelöst werden, falls nicht schon eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart ist.

§ 18.

Mündliche Vereinbarungen, seien es solche, die vor oder zur Zeit des Vertragsabschlusses oder später erfolgen, haben keine Gültigkeit, vielmehr sollen sämtliche Abmachungen der Schriftform unterworfen sein.

§ 19.

Für alle Klagen und Widerklagen ist ausschließlich das Amtsgericht Düsseldorf zuständig. Gegenüber der Räumungsklage sind Widerklagen unzulässig. Bei eventl. Räumungsklage hat Mieter keine Räumungsfrist zu beanspruchen. Ein Anfechtungsprozeß des Mieters wegen Irrtums über die Beschaffenheit der Räume ist ausgeschlossen.

§ 20.

Anmieter unterwerfen sich der auf Seite 16 bis 20 abgedruckten Hausordnung, die als Bestandteil des Mietvertrages von ihnen durchgelesen und anerkannt wurde.

Die Bestimmungen dieses Mietvertrages sind im einzelnen genau durchgesprochen, und =gelesen worden und genehmigt!

Düsseldorf, den 191

Mieter: Ehefrau

Ehemann:

Vermieter:

Hausordnung.

1. Jeder Mieter ist verpflichtet, den zu seiner Wohnung führenden Teil der Treppe und der Flure vom Beginn der Dunkelheit ab bis abends 10 Uhr hell zu beleuchten. Ist eine Etage von mehreren Parteien bewohnt, so haben sie in wöchentlicher Reihenfolge die Verpflichtung zu erfüllen. Die Beleuchtung ist von den Mietern zu stellen und zu unterhalten. Bei leer stehenden Etagen oder Räumen hat der in demselben oder im nächsten Stock wohnende Mieter die zu diesen gehörigen Treppenteile und den Hauskorridor ebenfalls zu beleuchten.

2. Den Bewohnern des Unterhauses liegt die Reinigung des Hofes, der Hoffenkkästen, des Hausflurs, der Straße, des Bürgersteiges, sowie das Bestreuen des letzteren bei Winterglätte ob; ferner haben sie bei Frostwetter abends zeitig, längstens um 8 Uhr, unter vorheriger Benachrichtigung der Mitbewohner das Hauptrohr der Wasserleitung abzusperren, die Leitung von Wasser zu entleeren, und zwar durch Oeffnen des obersten Krahnens und Klosettkastens, und am folgenden Morgen um ½8 Uhr wieder zu öffnen. Sie sind verantwortlich, wenn durch Unterlassung dieser Maßregeln Schaden entsteht, und haben dem Vermieter diesbezügliche polizeiliche Strafgelder zu ersetzen. Weiter haben sie die Haustür um 10 Uhr abends zu schließen. Ist das Unterhaus unbewohnt, so hat der Mieter der nächstfolgenden bewohnten Etage die dem Bewohner des Unterhauses obliegenden Pflichten zu erfüllen, ohne daß es einer Aufforderung hierzu bedarf.

3. Den Bewohnern der 1. Etage liegt die Reinigung der Treppe und ihrer Gänge vom Hausflur bis zur Treppe, die von der 1. zur 2. Etage führt, ob. Die Bewohner der

anderen Etagen haben in derselben Weise die zu denselben führenden Treppen und ihre Gänge zu reinigen. **Die Reinigung hat täglich bis 10 Uhr vormittags zu erfolgen.** Bei leer stehenden Etagen oder Räumen haben die Bewohner des Hauses wie bei der Beleuchtung (Abs. 1) zu verfahren.

Die gemeinschaftlich benutzten Räume, wie Gänge und Treppen, die zu Kellern, Mansarden und Trockenspeicher führen, sind von den sie benutzenden Mietern täglich zu putzen, und zwar abwechselnd wöchentlich. In diesen Räumen dürfen von keinen Mietern Gegenstände hingelegt, hingehangen oder hingestellt werden.

4. Waschküche und Trockenspeicher dienen zum gemeinsamen Gebrauche der Bewohner. Den Mietern steht die Benutzung der Reihenfolge und den gleichen Zeiträumen nach, entsprechend der Sonderheit des Hauses, zu.

Derjenige, welcher die Waschküche und den Speicher benutzt, hat diese nebst den dazu führenden Gängen und Treppen (Speicher- und Kellertreppe) unter Ablieferung der Schlüssel seinem Nachfolger in sauberem Zustande zu übergeben, vorher also den **Waschofen von Asche frei** zu machen, den **Waschkessel sauber** zu reinigen, den **Senkkasten** und den darin **befindlichen Eimer jedesmal herauszunehmen** und aus diesem den angesammelten Schmutz zu entleeren. Weiter ist mit ganz besonderer Sorgfalt darauf zu achten, daß bei Benutzung des Waschofens der Waschkessel, wenn darunter gefeuert wird, nicht ohne Wasser ist, da sonst die Emaille in dem Kessel abspringt und dadurch in der Wäsche Rostflecken entstehen.

Das Waschen von Wäsche muß in den Häusern, in denen eine Waschküche vorhanden ist, stets in dieser, und das Trocknen der Wäsche auf dem Trockenspeicher geschehen. Die Dachfenster sind stets fest zu stellen und bei regnerischem und stürmischem Wetter zu schließen. Für etwa aus Nichtbefolgung dieser Vorschrift entstehende Schäden ist der-

jenige verantwortlich, dem zurzeit die Benutzung der in Frage kommenden Räume zustand.

5. Küchenabfälle, Asche, Kehricht, Knochen, Lumpen usw. dürfen nicht aufbewahrt werden, sondern sind täglich aus der Wohnung zu entfernen. Beim Transport dieser Sachen, sowie von Brennmaterial ist Sorge zu tragen, daß Treppen und Flure nicht beschmutzt und verstoßen werden. Beim Empfang von Gegenständen, welche Schmutz verursachen (Kohlen, Holz usw.) hat der Empfänger ohne Verzug die erforderliche Reinigung, eventuell auch der Bürgersteige, zu veranlassen. In die Ausgußbecken der Wasserleitung und in die Klosetts dürfen Küchenabfälle, wegen der Gefahr des Verstopfens nicht hineingeworfen werden. **Das Zerkleinern von Brennmaterial darf nur im Keller und nur bis abends 10 Uhr geschehen.** Auf Balkonen dürfen nur Blumenkästen angebracht und außer Tischen und Stühlen darf nichts auf denselben aufgestellt werden.

6. **Das Halten von Hunden, Katzen und sonstigen Haustieren ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet.**

7. Durch die Dachfenster darf **nichts** ausgeschüttet werden. In **Klosetts** und in den Räumen, in welchen Wasserrohre dem **Erfrieren** ausgesetzt sind, müssen die **Fenster geschlossen bleiben** und alle möglichen Vorkehrungen von seiten des Mieters getroffen werden, um das **Einfrieren zu verhindern** (eventuell durch Aufstellen einer **brennenden** Lampe). Der Vermieter ist nötigenfalls berechtigt, den Zu- und Abfluß des Wassers ganz oder teilweise zu schließen.

8. Aus den Fenstern darf nichts geworfen, gehangen oder geschüttet werden; auch dürfen Blumentöpfe nur dann vor die Fenster gestellt werden, wenn eine Vorrichtung getroffen wird, die ein Herunterfallen verhindert. Das Aus-

klopfen von Teppichen, Decken usw. darf nur an den dafür bestimmten Orten und in der dafür bestimmten Zeit vorgenommen werden; der entstehende Schmutz ist sofort zu entfernen.

In allen Fällen, in welchen mehreren Mietern gemeinschaftlich eine Verpflichtung, Reinigung, Instandhaltung, Beleuchtung usw. obliegt, ist der Vermieter berechtigt, falls die Ausführung unter dem Nichteinvernehmen der Mieter leidet, die Arbeiten auf ihre Kosten vornehmen zu lassen und die im Verhältnis entfallenden Teilbeträge von diesen einzuziehen.

9. Für die durch Ein- und Auszug oder Transport von Gegenständen in den Fluren, Gängen und Treppenhäusern etwa entstehenden Beschädigungen, welche durch Schuld der Mieter, Dienstboten, Arbeiter, Handwerker, Lieferanten usw. herbeigeführt werden, hat der beteiligte Mieter aufzukommen.

10. Das Ausklopfen von Teppichen, Betten und dergleichen, darf nur an den Wochentagen vormittags von 8 bis 12½ Uhr und nachmittags von 4—6 Uhr an den dazu bestimmten Orten stattfinden.

Anmieter haben **für Ruhe und Ordnung, sowie ein verständiges Benehmen gegenüber den übrigen Hausbewohnern Sorge zu tragen** und unterwerfen sich den jeweiligen Anordnungen des Vermieters. Laute Arbeiten in den Mieträumen sind untersagt.

11. Die polizeiliche An- und Abmeldung hat der Mieter selbst zu besorgen; er verpflichtet sich zum Ersatz etwaiger den Vermieter treffenden Strafgelder.

12. **Zuwiderhandlungen** gegen vorstehende Hausordnung **sind dem Vermieter zur Kenntnis zu bringen,** welcher dann möglichst für Abhilfe sorgen wird. Auch kann Vermieter die im Mietvertrage verwirkten Folgen fordern.

An die Geschäftsstelle des Haus- u. Grundbesitzer-Vereins in Düsseldorf, e. V.

Düsseldorf, Kreuzstraße 14 b.

Hiermit beantrage ich die Aufnahme folgender Eintragungen in die **„Liste der nicht-empfehlenswerten Mieter“** des Haus- und Grundbesitzer-Vereins. Für die Richtigkeit meiner Angaben übernehme ich dem Verein gegenüber die volle Verantwortung.

Düsseldorf, den .... 191 ...... Name ....

Straße ....

Vor- und Zuname der Einzutragenden	Stand oder Beruf	Wohnung	Gründe der Eintragung: a ob Miete schuldig. wie viel? b überhaupt zahlungsfähig? c Offenbarungseid geleistet? d heimlich gerückt? e Chikaneur? f sittlich anstößig? g exmittiert? h unreinlich und zerstörend?

Quittungen für das Jahr 191

für den Monat	Mark	Pfg.	Datum	Unterschrift d. Empfängers
Januar				
Februar				
März				
April				
Mai				
Juni				
Juli				
August				
Septbr.				
Oktober				
Novemb.				
Dezember				

Quittungen für das Jahr 191

für den Monat	Mark	Pfg.	Datum	Unterschrift d. Empfängers
Januar				
Februar				
März				
April				
Mai				
Juni				
Juli				
August				
Septbr.				
Oktober				
Novbr.				
Dezember				

Quittungen für das Jahr 191

für den Monat	Mark	Pfg.	Datum	Unterschrift d. Empfängers
Januar				
Februar				
März				
April				
Mai				
Juni				
Juli				
August				
Septbr.				
Oktober				
Novemb.				
Dezember				



Dobler & Peltzer, Buchdruckerei, Carlstr. 16.

Lebenslauf.

Der Verfasser der vorliegenden Monographie, Johann Rudolf Breuer, wurde zu Neuß (Rheinprovinz) geboren am 27. Juni 1889 als Sohn des Kaufmannes Max Breuer und seiner Ehefrau Agnes, geb. Michels. Er besuchte vom Jahre 1895—1899 die Volksschule zu Neuß, darauf das Kgl. Gymnasium ebenda. Letzteres verließ er Ostern 1908 unter Erlaß der mündlichen Prüfung bestandenem Abiturientenexamen und widmete sich dem Studium der Rechtswissenschaft an den Universitäten Marburg a. L., München und Bonn. Am 23. Juni 1911 bestand er die Referendarprüfung zu Cöln und wurde darauf im Oberlandesgerichtsbezirke Düsseldorf beschäftigt bis zum 1. Oktober 1913, an welchem Tage er als Einjährig-Freiwilliger ins Heer eintrat. Die mündliche Doktorprüfung legte er am 6. August 1914 ab.

